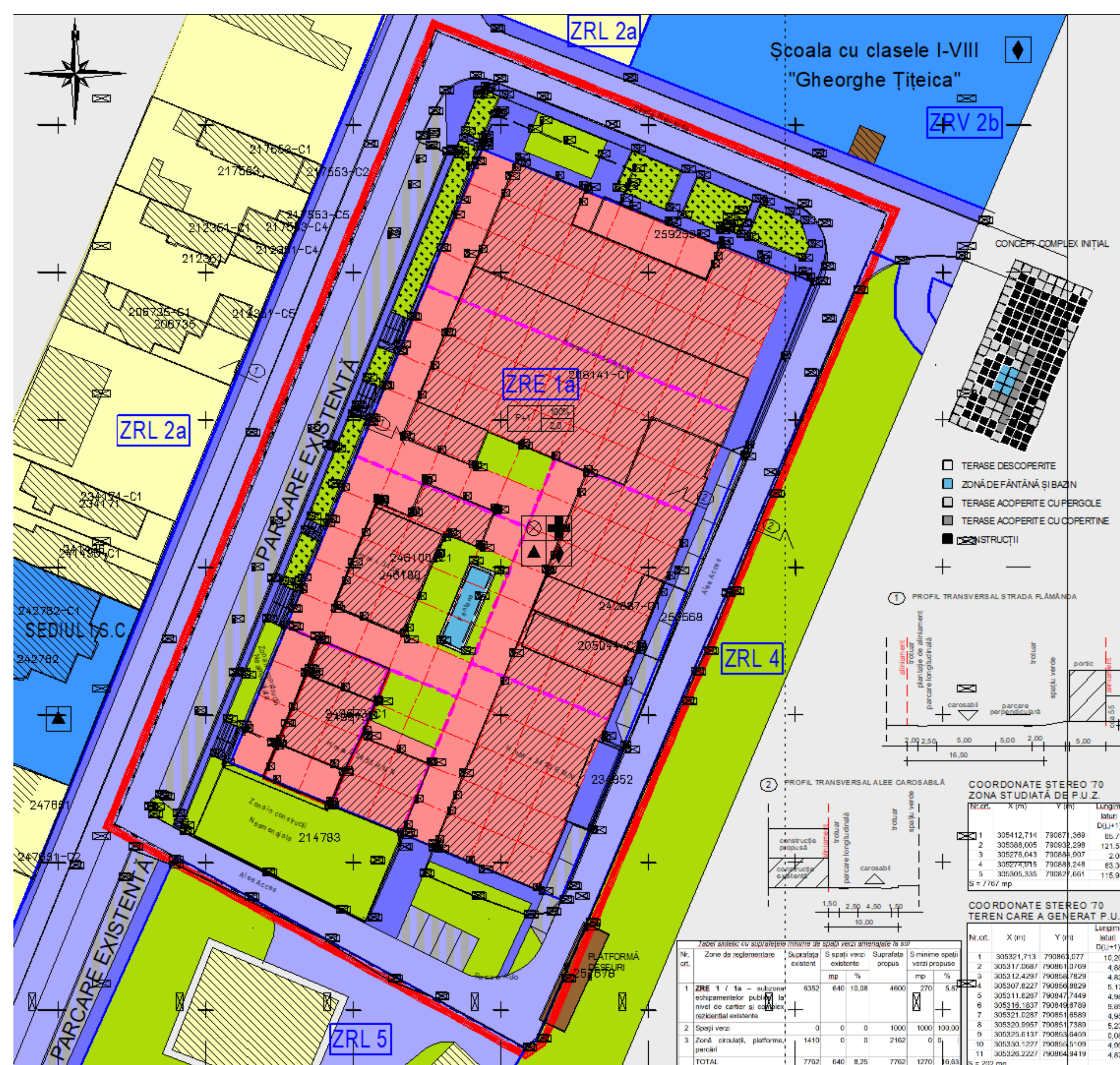


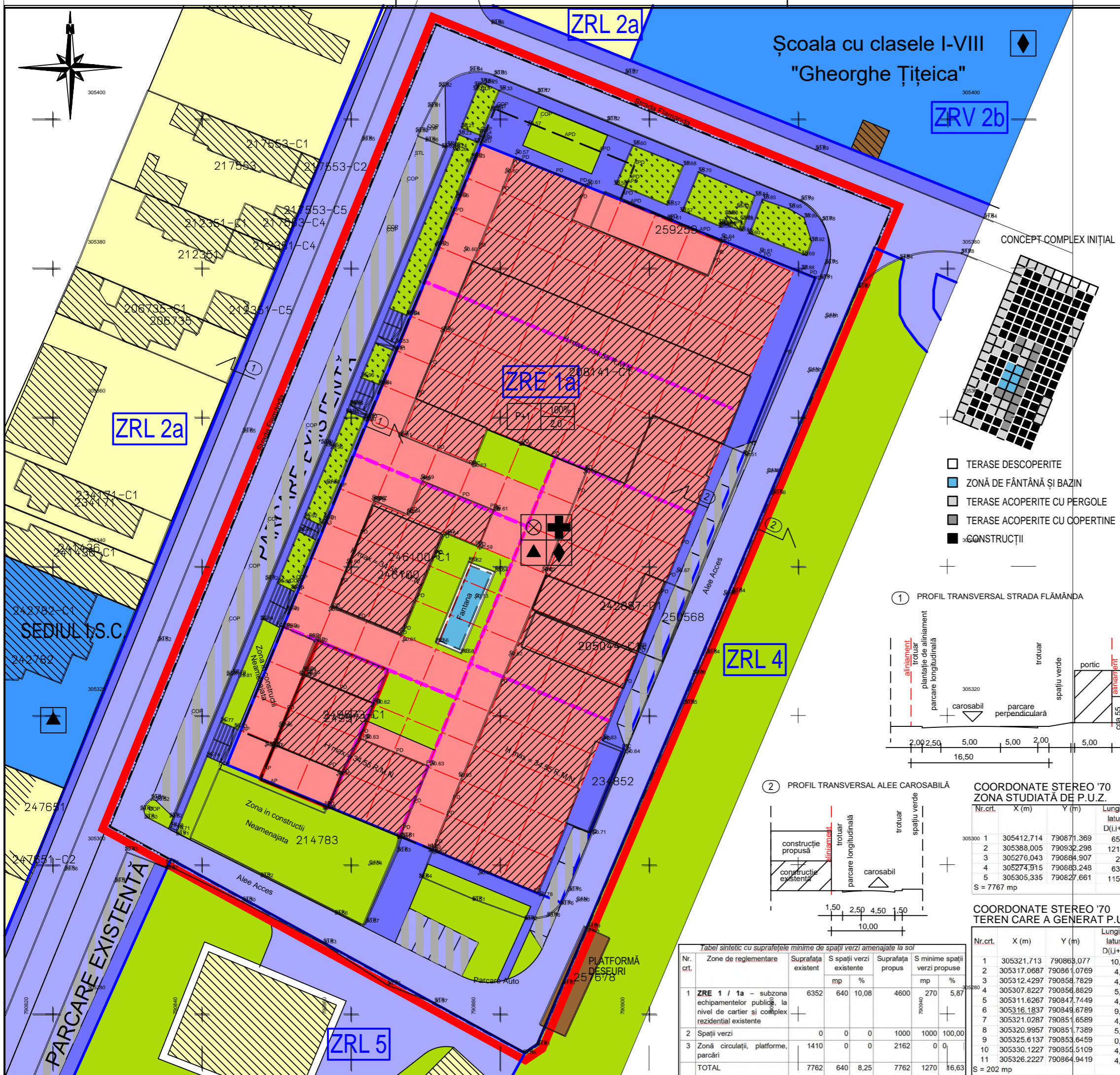
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 14.08.2024

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

ADRESA: STR. FLĂMÂNDA NR. 19a ȘI B
COMPLEX DELFINUL
ARGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE
STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI
NOI PE PARCELĂ
INIȚIATOR: CARAMAN DANIELA
ELĂBORATOR: ALL ARHITECTURA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA
DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE
PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA ÎN PERIOADA
14.08 - 7.09.2024. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN
E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA
BD. TOMIS 51, ET.2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA DE LA CENTRUL DE INFORMARE
CETĂȚENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, BD.AL.LĂPUȘNEANU 116C.
ȘEDIINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL
PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS 51, ÎN DATA DE
30.08.2024, ÎNTRE ORELE 11⁰⁰ ȘI 12⁰⁰
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE
PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI OPINIILE/OBSERVAȚIILE FORMULATE.
ACESTA ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR.
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTA-
REA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STĂICULESCU
DATE DE CONTACT ELABORATOR: secretariat@allarhitectura.ro
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016
- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENIEI DE ELABORARE A PUZ
11.07.2024 - 16.07.2024
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR 14.08 - 7.09.2024
- COMUNICARE RĂSPUNSURI 17.09.2024



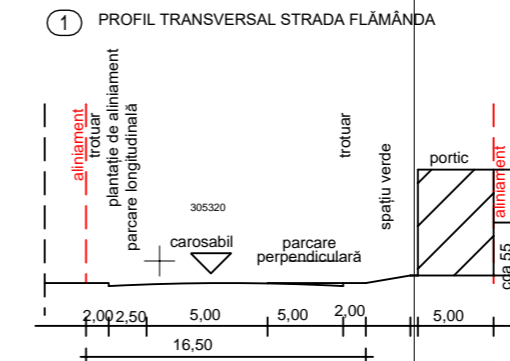
Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZRE 1a – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	4600	59,26
2	Spații verzi	1000	12,88
3	Parcări	560	7,21
4	Circulații pietonale	850	10,95
5	Circulații carosabile	752	9,69
TOTAL		7762	100,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI PROPUȘ PENTRU STUDIUL P.U.Z.	
	LIMITA TERENULUI CARE GENEAREAZĂ P.U.Z.	
	LIMITE ZONE DE REGLEMENTARE	
	ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII PUBLICE	
	ÎNVĂȚĂMÂNT	
	SĂNĂTATE	
	COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	
	ZONĂ AFERENTĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE	
	ZONĂ COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII PENTRU POPULAȚIE	
	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR	
	ECHIPAMENTE EDILITARE	
	SPAȚII VERZI AMENAJATE	
	BAZIN, FÂNTÂNĂ	
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	
	PARCĂRI	
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ	
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE	
	PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	
Rh	POT	INDICATORI URBANISTICI
	CUT	

- TERASE DESCOPERITE
- ZONĂ DE FÂNTÂNĂ ȘI BAZIN
- TERASE ACOPERITE CU PERGOLE
- TERASE ACOPERITE CU COPERTINE
- CONSTRUCȚII



COORDONATE STEREO '70 ZONA STUDIATĂ DE P.U.Z.

Nr.crt.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	305412,714	790871,369	65,759
2	305388,005	790932,298	121,579
3	305276,043	790884,907	2,006
4	305274,915	790883,248	63,366
5	305305,335	790827,661	115,934

S = 7767 mp

COORDONATE STEREO '70 TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr.crt.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	305321,713	790868,077	10,206
2	305317,0687	790961,0769	4,880
3	305312,4297	790856,7829	4,827
4	305307,8227	790856,8829	5,175
5	305311,6267	790847,7449	4,983
6	305316,1837	790849,6789	9,898
7	305321,0287	790851,6589	4,950
8	305320,9957	790851,7389	5,234
9	305325,6137	790853,8459	0,087
10	305330,1227	790855,5109	4,996
11	305326,2227	790864,9419	4,879

S = 202 mp

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zone de reglementare	Suprafața existent		Suprafața propusă		S minime spații verzi propuse	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	ZRE 1 / 1a – subzona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	6352	10,08	4600	270	5,87	
2	Spații verzi	0	0	1000	1000	100,00	
3	Zonă circulații, platforme, parcări	1410	0	2162	0	0	
TOTAL		7762	640	8,25	7762	1270	16,63

nr. înregistrare 113/896/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta www.deco-design.ro

allarhitectura

FAZA Phase: SEF PROIECT Master Designer arh. NARCIS GELAL

P.U.Z. PROIECTAT Designer arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR Purchaser: CARAMAN DANIELA DATA Date: 4-XII 2023

PROIECT Project: PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII NR. PR. Project no: 17/ 2023

AMPLASAMENT Site: CONSTANTA, STR. FLĂMÂNDA 19A ȘI B. COMPLEX COMERCIAL FLĂMÂNDA SCARA Scale: 1/500

TITLUL PLANȘEI Plan description: REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE NR. PL. Plan no: P5

Acet document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L. Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent **P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT**

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

CU NR. CAD. 249573, cu suprafața aferentă drumurilor de acces în zonă. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice,
- construirea pe domeniul public

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea supraterana mai mare de 1.5 metri.

R.G.U.- Regulamentul General de Urbanism - aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii.

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu nr. 9 din 25.01.2024. Se vor respecta prevederile Lg. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

Suplimentar, se vor avea în vedere:

- 1 diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
Apele uzate sunt de tipul celor menajere, care vor fi preluate de rețeaua menajeră existentă în zonă, la care este branșată și construcția existentă.
Încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu combustibil gazos. Se vor utiliza instalații și utilaje agrementate tehnic, limitând astfel poluarea aerului.
În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.
Nu există alte tipuri de surse de poluare.
- 2 epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
Nu este cazul.
- 3 depozitarea controlată a deșeurilor;
Deșeurile se vor colecta separat, pe tipuri, pe platforme igienizabile, dotate cu robinet și sifon de pardoseală / rigolă de scurgere.
- 4 recuperarea terenurilor degradate;
Terenurile libere de construcții și platforme se vor amenaja peisagistic, ca spațiu verde.
- 5 organizarea sistemului de spații verzi;
Suprafața spațiilor verzi conform RGU, PUG.
- 6 refacere peisagistică și reabilitare urbană;
Terenurile libere de construcții și platforme au vegetație spontană, neîntreținută, care nu se dorește a fi refăcută. Reabilitarea urbană constă în construirea conform RLU și amenajarea peisageră a terenurilor neconstruite.
- 7 valorificarea potențialului economic al deșeurilor;
Activitatea de comercializare a mobilei poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.
- 8 eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.
Se vor menține reglementările existente cu privire la aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu, astfel încât construcțiile se vor retrage suficient pentru a nu intra în zona de protecție a rețelelor existente de utilități.
Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.
Conform RGU, pentru construcții comerciale vor fi prevăzute în exteriorul clădirii sau în curți interioare spații verzi și plantate 2-5% din suprafața terenului. Acestea vor fi

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

amenajate la sol și pe terase. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Conform avizului emis de Direcția Județeană Pentru Cultură Constanța nr. 46/17.01.2024, datorită faptului că teritoriul studiat este situat în sit arheologic și în zona de protecție a unui sit urban, orice investiție care necesită lucrări de săpătură are obligația să solicite Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanta.

Se recomandă păstrarea configurației generale a complexului comercial, a acoperirilor în terasă și a pergolelor, păstrarea circulațiilor pietonale, refacerea pavimentelor, a detaliilor și amenajărilor specifice, revenirea la o unitate de stil a complexului comercial.

Se recomandă prezentarea unui documentar fotografic al situației existente, a unor fotomontaje și a unor desfășurări existente și propuse.

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanta pentru toate documentele în faza DTAC, DTAD cu amplasament pe teritoriul studiat prin PUZ, când se vor pune și condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.

Activitatea de comercializare a mobilei poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.

Se vor menține reglementările existente cu privire la aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu, astfel încât construcțiile se vor retrage suficient pentru a nu intra în zona de protecție a rețelelor existente de utilități.

Deoarece amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesar avizul Direcției Județene pentru Cultură la faza DTAC.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Conform avizului nr. 98 R/06.02.2024 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța, se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice, completat cu Ordinul Ministerului Sănătății

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

994/2018 (insorire clădiri de locuit = 1 ½ h/zi la solstiul de iarnă, distante, norme zgomot, dotări edilitare – parcări la minim 5m de ferestre, etc), spatiu verde, etc.

C. REGULI CU PRIVIRE LA ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR AFERENTE DEZVOLTĂRILOR IMOBILIARE REZIDENȚIALE CU LOCUINȚE DE ORICE FEL, MAI PUȚIN INDIVIDUALE

Se va respecta HCL nr. 180/ 29.04.2022:

1. Obținerea autorizației de construire a clădirilor este condiționată de obținerea autorizației de construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care va include:

- culoare tehnice pentru rețelele edilitare și instalațiile aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc);

- infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;

- aspecte privind gospodărirea comunală – asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitate de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora.

2. Recepția lucrărilor de construire a clădirilor este condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Excepție fac imobilele care dispun deja de echipările menționate mai sus.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

– **ZRE 1a** – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier si complex rezidential existente;

– circulații carosabile

– circulații pietonale

– spații verzi.

– Prezentul P.U.Z. reglementează zona ZRE 1a. Circulațiile își mențin reglementările existente.

– Spațiile verzi existente se mențin.

– Spațiile verzi propuse pe domeniul public se vor înregistra în Registrul spațiilor verzi.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- biblioteci de cartier, săli de lectură

- club de activități pentru copii sau adulți

- spații comerciale de proximitate

- alimentație publică de proximitate

- alte tipuri de noi echipamente publice – mediatecă, studio înregistrări, săli de vizionare diverse

- săli de sport, dans, agrement

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

- servicii pentru populație: ateliere meșteșugărești, centre de înfrumusețare, etc.
- activități artistice (nepoluante) și culturale, ateliere de creație
- expoziții
- after school, centre educative
- laboratoare, centre de analize și diagnostic
- farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- creșe, cu respectarea NP 022/2021 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor pentru creșe
- grădinițe, cu respectarea NP 011/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii
- dispensare, cabinete medicale, clinici, cu respectarea NP 021/2021 Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță
- școli, licee, cu respectarea NP 010/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe
- structuri turistice
- activități industriale sau cu preponderență de depozitare
- activități poluante

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- se încurajează alipirea parcelelor sau construirea pe mai multe parcele prin asociere, prin reducerea perioadei de obținere a autorizației de construire cu 50%

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile nu vor depăși aliniamentul existent

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a ampretei construite inițiale a complexului

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile se vor amplasa pe parcelă monobloc

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- 1 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- 2 - accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- utilizările permise sunt de proximitate și nu necesită spații de parcare
- utilizările permise cu condiționări vor avea asigurate locuri de parcare conform normativelor specifice menționate și HCL 113/2017

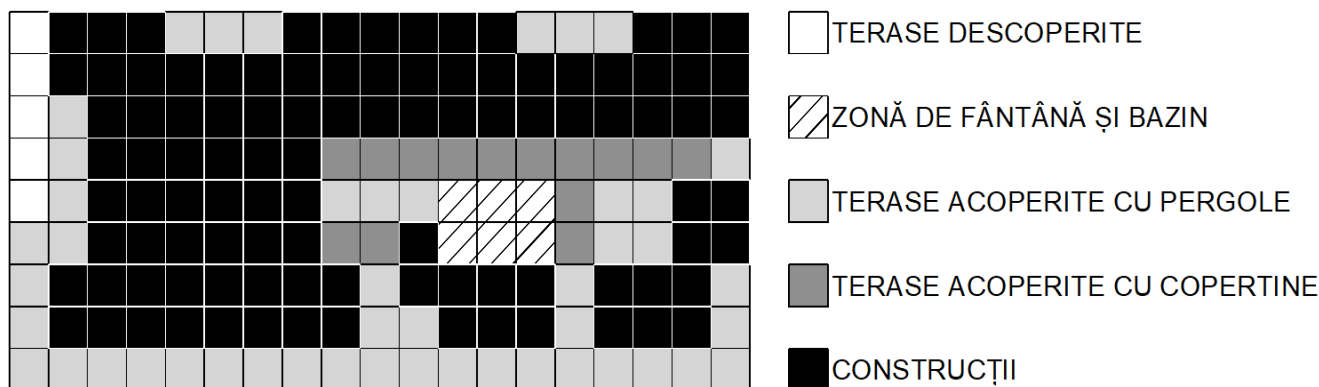
1 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh maxim = P+2
- H = 4,0m la atic pentru construcțiile parter și 8,0m la atic pentru construcțiile P+1, măsurate de la cota terenului amenajat
- sunt permise subsoluri îngropate integral
- nu sunt permise mansarde și demisoluri
- cota pardoselii finite a platformei pietonale a complexului se menține
- se pot supraetaja: construcțiile care constituie amprenta construită inițială a ansamblului și copertinele inițiale, acestea din urmă cu condiția menținerii parterului pentru circulații pietonale.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi tratat unitar în întregul complex
- construcțiile vor urmări amprenta inițială a ansamblului
- supraetajarea se poate face doar pe zonele construite și acoperite inițial cu copertine
- se mențin zonele de pergolă inițiale
- amprenta ansamblului inițial, construit cu un interax de 5,0 m x 5,0 m este:



Zonele existente construite ulterior și pentru care s-a obținut autorizație de construire se vor include în amprenta construită la sol.

- zona pietonală, aflată pe domeniu public, cu fântână, pergole și terase vor face obiectul unui proiect unitar, care va respecta menținerea următoarelor elemente: amplasarea zonelor de pergole, tipul de structură al pergolelor, inclusiv interaxul acestora. De asemenea se vor urmări: restaurarea fântânii și bazinului, inserarea unor jardiniere și locuri de odihnă, amenajarea unor terase care pot deservi spațiile comerciale din complex prin închirierea lor cu obligativitatea întreținerii întregului spațiu public al complexului. Structura metalică va fi vopsită culoare gri închis.

P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573

- construcțiile vor urmări amprenta inițială a complexului și vor avea următoarele caracteristici: acoperiri cu terase înverzite, pereți finisați cu tencuieli simple, albe, cu textură fină, tâmplării de culoare gri închis, din aluminiu cu ruperea punții termice și geam termoizolant clar

Art. 12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara
- pe domeniul public se vor asigura: iluminat public, punct de apă potabilă, alimentare cu apă a fântânii și bazinului, wi-fi, sistem de irigare a spațiilor verzi

12.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa bransamente la rețeaua publică, existentă în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. În cazul în care lucrările generează debite suplimentare de apă, soluțiile de alimentare cu apă se vor modifica funcție de situația rețelelor hidroedilitare de la acea dată.

Obiectivele se vor amplasa pe teren înafara zonelor de protecție a conductelor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se vor realiza sondaje pe teren în prezența reprezentanților RAJA s.a.

Conform avizului RAJA s.a 4604/2024, bransamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic și necesită înlocuirea cu un material PEHD agreat de RAJA S.A.

12.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate pentru a nu descărca ape pluviale în sistemul menajer.

12.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

12.4. Telecomunicații

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă (Orange) la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

Execuția lucrărilor se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications.

Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului 42.488-319.340.281/23.01.2024, Distrigaz Sud Retele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE nr. 7/2022.

Clădirile se vor brânșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz și aprobat.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Conform legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 art. 190 – pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzic terților:

- a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub conducerea cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem să depoziteze materiale pe calea de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
- d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic într-o continuă modificare prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSE de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de ordinul MEC nr. 47/2003, printre care sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- terasele necirculabile vor fi înverzite
- se mențin spațiile verzi existente
- 9 - pe zona pietonală se vor amenaja jardiniere

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- nu sunt permise împrejmuiri

Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

- POT max = 85% la nivel de zonă de reglementare
- POT maxim – se menține la nivel de parcelă

Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

- CUT max = 1,7 la nivel de zonă de reglementare
- CUT max = 2 la nivel de parcelă

Elaborat: arh. Ignis Duvagi