



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 435/24.09.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale,
inițiator societatea Building Project & Plans SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 183328/24.09.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 175311/19.09.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 183339/24.09.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din 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 nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Building Project & Plans SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 124058/26.06.2024, completată cu adresa nr. 175311/11.09.2024;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu lot 2/2, în suprafață de 23.573 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201545, este proprietatea societății Building Project & Plans SRL conform contractului de dare în plată autentificat sub nr. 1359/02.08.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra și contractului de vânzare autentificat sub nr. 1898/01.11.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, mai sus menționat, a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2027/28.11.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra, rezultând două loturi:

- Lotul 1, în suprafață de 11.685 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.841 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257234;
- Lotul 2, în suprafață de 11.888 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.253 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257235.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Building Project & Plans SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

NR. 183328/24.09.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale, inițiator societatea Building Project & Plans SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 955/11.05.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.05.2025), avizul de oportunitate nr. 183514/25.10.2022, Raportul informării și consultării publicului nr. 170433/04.09.2024, avizul nr. 175311/19.09.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale, inițiator societatea Building Project & Plans SRL.

PRIMAR,


VERGIL CĂPĂȚAC



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 124058/26.06.2024, formulată de societatea Building Project & Plans SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Ion Roată nr. 3, etaj 1, birou 7, conform documentației completată cu adresa nr. 175311/11.09.2024; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 175311 din 19.09.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale;

Inițiator: societatea Building Project & Plans SRL

Proiectant: societatea Usonia SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Simona Șocarici

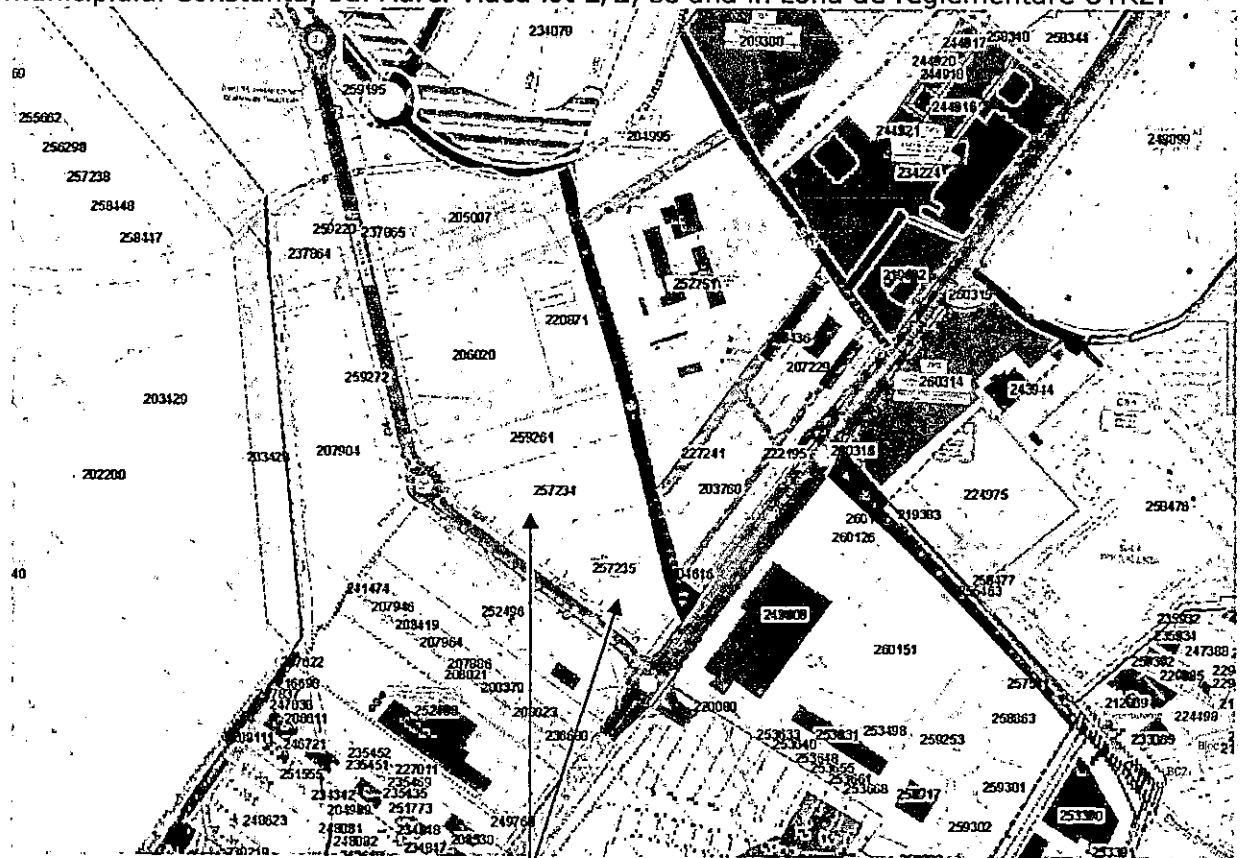
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu lot 2/2, în suprafață de 23.573 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201545, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, mai sus menționat, a fost dezmembrat în două loturi: Lotul 1, în suprafață de 11.685 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.841 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257234;

Lotul 2, în suprafață de 11.888 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.253 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257235.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu lot 2/2, se află în zona de reglementare UTR2:



Extras GIS / PUZ

Localizare terenuri IE 257234 și 257235

1- Delimitarea UTR:

- spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard.
- spre vest: bd. Aurel Vlaicu
- spre sud : prelungire strada Nicolae Filimon
- spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă

2- Caracteristici principale:

- fâșie de teren cu lungimea de 3,2km și lățimea de 250m limitată de două străzi: bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusă – la vest.
- zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea.
- loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5.000mp sau mai mare (în terenul dintre ; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

3 – Funcțiuni permise

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII

4 – Regim de înălțime:

- nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG).
- înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul).
- pe direcțiile specificate în PUG-plașa de propuneri-reglementări- se pot amplasa accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci, etc.

5 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, față de limitele laterale, aliniere:

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu
 - se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 8m afectează lăturile.
 - se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6.
- la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

6 - Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):

materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii.

arhitectura – Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile.

fațadele – se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp;

acoperișurile – pot fi cu terasă sau cu pante;

-Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %.

-Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla profilată, tabla cutată, materialele compozite

împrejmuirile

-între proprietăți: se pot executa împrejmuiri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m

- la stradă: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparență, cu înălțimea de 2,00m

platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, astfel dimensionată încât să permită amplasarea de pubele pentru sortimente de deșeură reciclabile.

7 - POT maxim: 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

8 -Interdicții temporare sau definitive:

- deoarece traseul exact al conductelor și al LEA este dificil de precizat la nivelul PUZ (scara 1:2.000) este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza avizelor RAJA, ELECTRICA S.A., CONGAZ S.A., PETROTRANS S.A.; poziția exactă a conductelor de apă, canalizare, de petrol se va stabili prin sondaje executate în teren, pentru fiecare lot, iar amplasarea construcțiilor se va face ținând seama de distanțele de protecție specifice pentru fiecare tip de conductă, inclusiv pentru trasee de linii electrice de medie și înaltă tensiune.

- se interzice construirea pe suprafețele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6) și de amenajarea intersecțiilor.

- se interzice constuirea în zona de protecție a conductelor de apă și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune.

- în loturile din configurația actuală se va putea construi prin autorizare directă.

- construirea în terenuri rezultate din comasarea/reparcelarea loturilor din configurația actuală se va face numai pe bază de proiect în faza PUD.

-se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecție a liniei ferate (100m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pe perioada de existență a liniei ferate spre Năvodari.

- se interzice blocarea, bararea scurgerii apelor, sau reducerea secțiunii canalelor de drenare ce traversează loturile situate la nord de calea ferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană; terenul ocupat de aceste canale ce debușează în final în Lacul Siughiol este teren domeniu public și nu poate fi ocupat; în situația rezolvării prin canale acoperite secțiunea acestora va corespunde debitului de curgere calculat conform normelor.

9 - Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

- zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005 cap.V; se aplică reglementările de la pct.13.

10- Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:

10.1- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul) - conf.RGU;

10.2 - se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport;

10.3 - pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfășurate.

10.4- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU - Anexa nr. 5.

10.5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

10.6. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului

10.7. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m.

10.8. - Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

10.9. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.

10.10. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

11. Amplasarea construcțiilor în lot:

- 11.1. în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri; în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- 11.2- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- 11.3- 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 fata de incendii și alte norme tehnice specifice;
- 11.4- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- 11.5- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila.

12. Condiții privind comasarea sau reparcelarea loturilor existente:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;
- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:
 - o cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5m pentru lotul (loturile) fără front la stradă
 - o cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu;
- nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15,0m.

13-Extras din HG 930/2005 –cap.V- referitor la zona de protecție hidrogeologică:

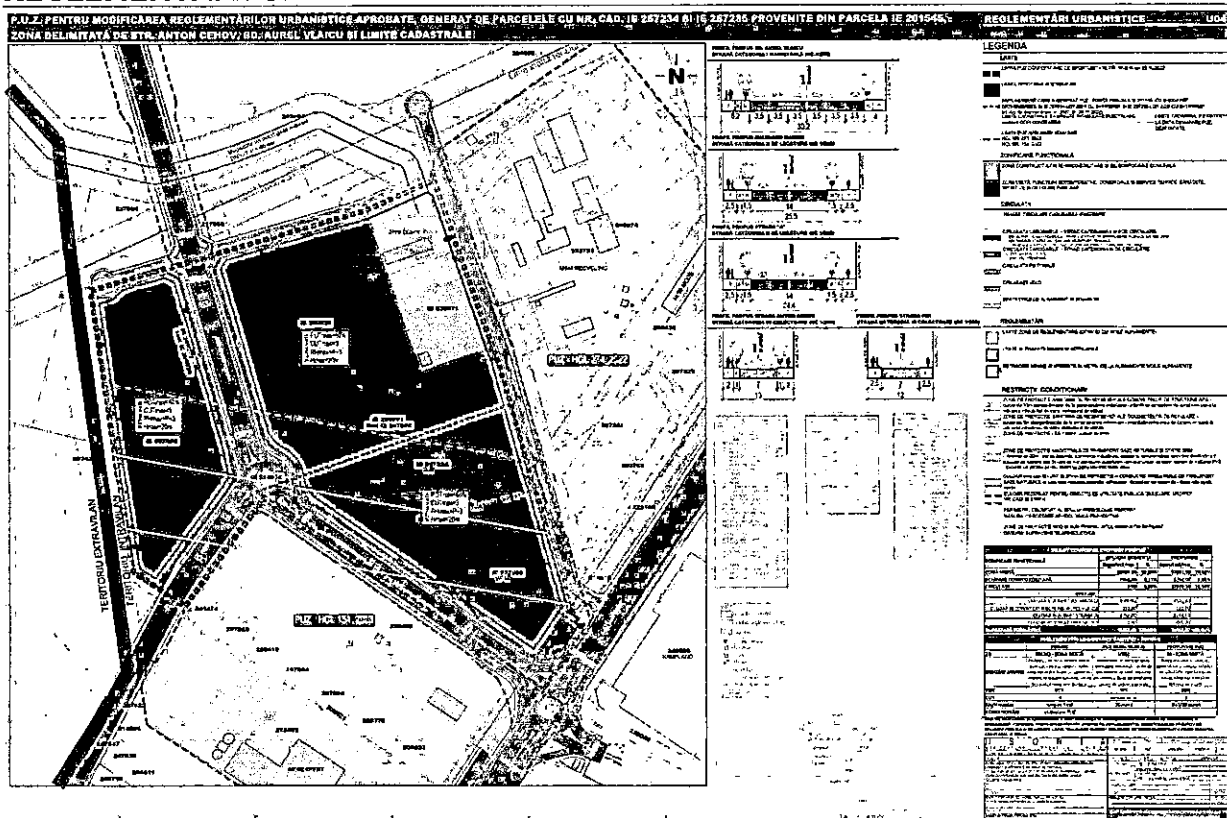
Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică Art. 19. - (1) În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.

Art. 20. - (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

M – Zona mixtă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă M cuprinde suprafețele de teren delimitate de o parte și de alta a culoarului de expropriere al Bulevardul Madrid și limitele PUZ. Se menține caracterul mixt al zonei de reglementare stabilit atât prin documentația de urbanism PUG Mun. Constanța cât și PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Conform PUG Mun. Constanța, zona mixtă este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare urbană (autogară, gară, zonă de activități, etc).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează organizarea rețelei stradale, respectiv:

1. Extindere bulevard Aurel Vlaicu – de la stradă de categoria II la stradă de categoria I de circulație cu un profil de 30metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 257235.
2. Bulevard Madrid – stradă propusă de categoria II de circulație cu un profil/culoar de expropriere de 25,5metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 257235, IE 257234, IE 207904 și IE 206020. În cadrul proiectului este prevăzută și amenajarea unui sens giratoriu la intersecția bulevardul Madrid cu strada "A" prevăzută prin PUZ Aurel Vlaicu.
3. Modernizare strada Anton Cehov – stradă de categoria III de circulație cu un profil de 13metri. Nu este afectată zona PUZ, amenajările aferente noului profil sunt prevăzute în zona reglementată prin PUZ-HCL nr. 274/2022.
4. Restructurare intersecție Bulevard Aurel Vlaicu/Bulevard Madrid prin reconfigurare sens giratoriu existent în prezent în zona de acces la Vivo Mall – proiect ulterior prevăzut prin proiectul Bulevardului Madrid.

5. Strada "A" aprobată prin PUZ – HCL nr. 158/2020, menținută prin PUZ-HCL nr. 154/2023 – stradă de categoria II de circulație cu un profil de 24,4metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 207904.

Se propun următoarele obiective noi de utilitate publică:

1. La limita de Nord a PUZ, pe traseul drumului de exploatare existent se propune rezervare culoar pentru amenajare stradă FN1 de categoria III de circulație cu un profil de 12metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 207904, IE 206020 și IE 220871.
2. Realizarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații) pe traseul tramei stradale prevăzute.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează organizarea rețelei stradale, respectiv:

1. Extindere bulevard Aurel Vlaicu – de la stradă de categoria II la stradă de categoria I de circulație cu un profil de 30metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 257235.
2. Bulevard Madrid – stradă propusă de categoria II de circulație cu un profil/culoar de expropriere de 25,5metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 257235, IE 257234, IE 207904 și IE 206020. În cadrul proiectului este prevăzută și amenajarea unui sens giratoriu la intersecția bulevardul Madrid cu strada "A" prevăzută prin PUZ Aurel Vlaicu.
3. Modernizare strada Anton Cehov – stradă de categoria III de circulație cu un profil de 13metri. Nu este afectată zona PUZ, amenajările aferente noului profil sunt prevăzute în zona reglementată prin PUZ-HCL nr. 274/2022.
4. Restructurare intersecție Bulevard Aurel Vlaicu/Bulevard Madrid prin reconfigurare sens giratoriu existent în prezent în zona de acces la Vivo Mall – proiect ulterior prevăzut prin proiectul Bulevardului Madrid.
5. Strada "A" aprobată prin PUZ – HCL nr. 158/2020, menținută prin PUZ-HCL nr. 154/2023 – stradă de categoria II de circulație cu un profil de 24,4metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 207904.

Se propun următoarele obiective noi de utilitate publică:

1. La limita de Nord a PUZ, pe traseul drumului de exploatare existent se propune rezervare culoar pentru amenajare stradă FN1 de categoria III de circulație cu un profil de 12metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 207904, IE 206020 și IE 220871.
2. Realizarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații) pe traseul tramei stradale prevăzute.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Funcțiuni administrative:** sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice și alte asemenea;
- **Funcțiuni comerciale și servicii tehnice:** structuri de vânzare cu suprafață medie și mare (supermagazin, supermarket, hipermarket, centru comercial); alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc); depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; showroom și spații de prezentare cu sau fără vânzare; autoservice, spălătorie auto, stație combustibili, stație de încărcare mașini electrice și alte asemenea;
- **Funcțiuni de sănătate:** spital de specialitate, asistență de specialitate, clinică, unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, cabinete medicale și alte asemenea); azil/cămin de bătrâni;
- **Funcțiuni sportive și de loisir:** terenuri de sport în aer liber; sală de antrenament diverse sporturi; bazin acoperit; loc de joacă acoperit și descoperit; servicii de întreținere corporală; administrație, spații anexe și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- **Parcare subterană, supraterană etajată și pe sol;**
- **Amenajări și construcții aferente funcțiunii de bază:** căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, puncte de control acces/bariere după caz, elemente de signalistică aferente obiectivului, împrejurimi.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri cu instalațiile sau structurile aferente numai într-o cromatică ce se integrează cu ansamblul arhitectural de pe parcelă și a căror intensitate luminoasă după apusul soarelui va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.
- Utilizările vor respecta prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafață minimă de teren de 2000mp, front minim de 30metri la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin reorganizarea rețelei stradale și adâncimea minimă a limitelor laterale de cel puțin 20metri;
- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafului anterior și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor fața de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public respectiv circulația publică existentă sau prevăzută cu caracter public prin prezentul PUZ. În acesta situație nu se încadrează amplasarea clădirilor fața de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele;
- Se va respecta retragerea minimă de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea rețelei stradale, marcată pe planul U04-Reglementări urbanistice și în Anexa nr.1, respectiv:
 - o retragere minimă de la aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu, determinată de zona de protecție sanitară cu regim sever a conductelor de alimentare cu apă și refulare existente (cca.24metri de la aliniamentul existent și cca.18metri de la noul aliniament – pentru poziționarea corectă a conductelor existente pe teren se vor executa sondaje în prezența RAJA SA)
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul noului bulevard Madrid, cu excepția zonei în care proiectul prevede amenajarea unei stații pentru transport în comun, situație în care retragerea minimă este de **1,5metri**
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (prevăzut) străzii „A”
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (existent menținut) străzii Anton Cehov
 - o retragere de minimum **3metri** de la aliniamentul (prevăzut) străzii FN1
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcărilor vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, elemente de signalistică, puncte de control acces/bariere după caz;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Nu se admite depășirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementări urbanistice cu console, balcoane, bowindouri.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor fața de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor noi fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, existente sau rezultate din organizarea rețelei stradale cu caracter public, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de **3metri** și se va corobora cu precizările din *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special, pct. (6)*, condiții aviz Transgaz;
- În toate situațiile, amplasarea clădirilor față de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor retrageri care să asigure condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu legislația aflată în vigoare, precum și cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare, dacă tipul de utilizare le impune;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe fiecare parcelă, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcelă se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare;
- Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCEȘURI

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din străzile existente/prevăzute;
- 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 de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 15 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 6% pe o lungime de maximum 6 metri și de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este **patru niveluri supraetere (P+3)** în zona de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM;
- Regimul de înălțime **nu este restricționat la patru niveluri supraetere (P+3)** înafara zonei de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM, dar acesta se va încadra în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă admisă este **H max = 20 metri**;
- Se interzice mansardarea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren;
- Acoperirea clădirilor va fi de tip terasă cu materiale durabile, minerale și naturale. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, dacă este cazul.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapeti, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feronierile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
- Este permisă montarea firmelor luminoase pe clădiri, într-o cromatică ce se integrează cu fațadele. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Pe conductele noi de apă vor fi amplasați hidranți de incendiu exteriori cu diametrul maxim 100 mm, subterani sau supraterani, amplasați în zona trotuarului străzii. Hidranții de incendiu se vor monta la o distanță de minim 5 m de peretii exteriori ai clădirilor pe care le protejează. Presiunea minimă (masurată la suprafața terenului) la hidranții exteriori de la care se face intervenția pentru stingere se asigură folosind pompe mobile, acesta trebuie să fie de minim 0.7 bar (7 m H₂O);
- Nu se acceptă soluții individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Din cauza conformației terenului, pentru evacuarea apelor uzate menajere este necesară realizarea stații de pompare SPAU pentru fiecare imobil sau, de comun acord, una pentru mai multe imobile. Rețelele interioare de canalizare menajeră ale imobilelor vor fi cuplate la un cămin de decantare și de aici vor ajunge în căminul stației/stațiilor de pompare SPAU. De aici apele uzate vor fi pompate în rețeaua SC RAJA SA din B-dul Aurel Vlaicu intersecție cu str Anton Cevov, prin intermediul unei conducte de refulare.
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor înscrie în valorile limită prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu următoarele condiții: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi direcționate către spațiul verde limitându-se evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);

- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind suprafața minimă de spații plateate cu rol decorativ și de protecție, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafața minimă de spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de minimum 20% din suprafața parcelei;
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.
- Apele pluviale vor fi direcționate către spațiul verde limitându-se evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind suprafața minimă de spații platate cu rol decorativ și de protecție, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafața parcelei;
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune **plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot;**
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.07.2024** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Pocesul de consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 01.08.2024 – 04.09.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.09.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 955/11.05.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.05.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT
Nr. 183339/24.09.2024

Urmare solicitării 124058/26.06.2024, formulată de societatea Building Project & Plans SRL pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale, conform documentației completată cu adresa nr. 175311/11.09.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu lot 2/2, în suprafață de 23.573 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201545, este proprietatea societății Building Project & Plans SRL conform contractului de dare în plată autentificat sub nr. 1359/02.08.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra și contractului de vânzare autentificat sub nr. 1898/01.11.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra.

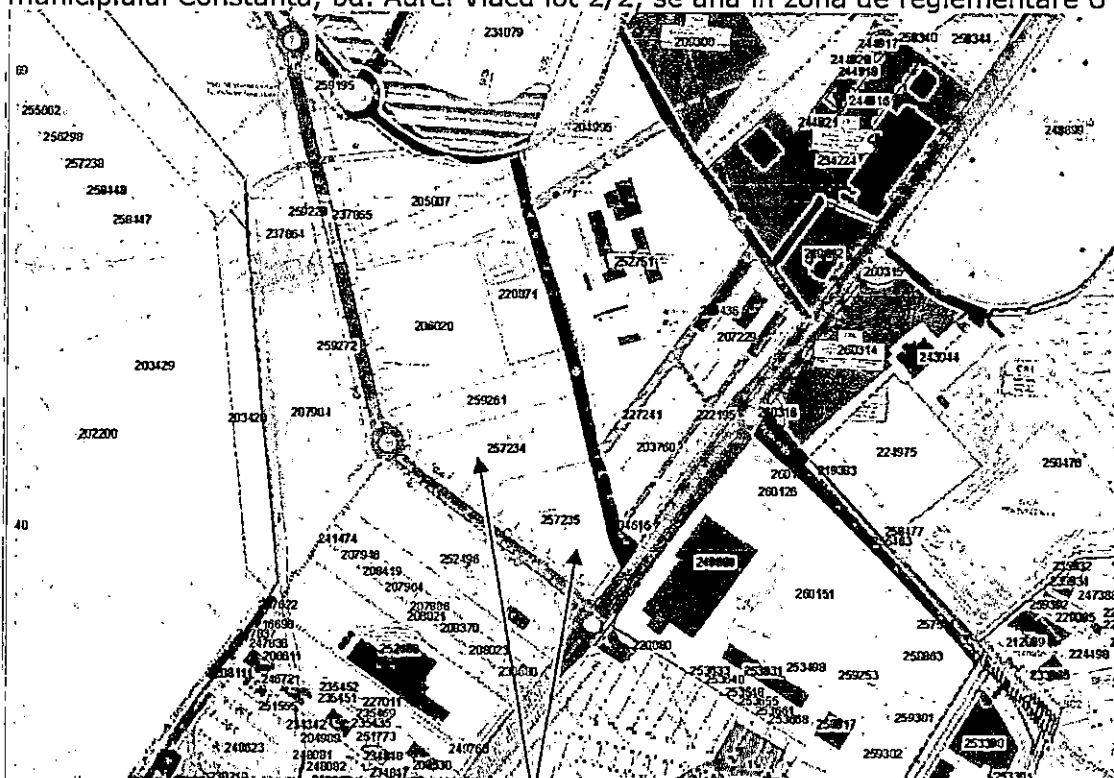
Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, mai sus menționat, a făcut obiectul actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2027/28.11.2022 la Societatea profesională notarială Dumitra, rezultând două loturi:

- Lotul 1, în suprafață de 11.685 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.841 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257234;

Lotul 2, în suprafață de 11.888 mp (conform actelor pe proprietate) și 9.253 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 257235.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu lot 2/2, se află în zona de reglementare UTR2:



Extras GIS / PUZ

Localizare terenuri IE 257234 și 257235

1- Delimitarea UTR:

- spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard.
- spre vest: bd. Aurel Vlaicu
- spre sud : prelungire strada Nicolae Filimon
- spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă

2- Caracteristici principale:

- fâșie de teren cu lungimea de 3,2km și lățimea de 250m limitată de două străzi: bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusă – la vest.
- zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea.
- loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5.000mp sau mai mare (în terenul dintre ; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

3 – Funcțiuni permise

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție necativă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII

4 – Regim de înălțime:

- nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG).
- înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul).
- pe direcțiile specificate în PUG-plașa de propuneri-reglementări- se pot amplasa accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci, etc.

5 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, față de limitele laterale, aliniere:

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu
 - se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 8m afectează loturile.
 - se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6.
- la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

6 - Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):

materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii.

arhitectura – Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile.

fațadele – se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp;

acoperișurile – pot fi cu terasă sau cu pante;

-Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %.

-Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla profilată, tabla cutată, materialele compozite

împrejmuirile

-între proprietăți: se pot executa împrejmuiri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m

- la stradă: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite

transparentă, cu înălțimea de 2,00m

platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, astfel dimensionată încât să permită amplasarea de pubele pentru sortimente de deșeuri reciclabile.

7 - POT maxim: 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

8 -Interdicții temporare sau definitive:

- deoarece traseul exact al conductelor și al LEA este dificil de precizat la nivelul PUZ (scara 1:2.000) este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza avizelor RAJA, ELECTRICA S.A., CONGAZ S.A., PETROTRANS S.A.; poziția exactă a conductelor de apă, canalizare, de petrol se va stabili prin sondaje executate în teren, pentru fiecare lot, iar amplasarea construcțiilor se va face ținând seama de distanțele de protecție specifice pentru fiecare tip de conductă, inclusiv pentru trasee de linii electrice de medie și înaltă tensiune.

- se interzice construirea pe suprafețele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6) și de amenajarea intersecțiilor.

- se interzice construirea în zona de protecție a conductelor de apă și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune.

- în loturile din configurația actuală se va putea construi prin autorizare directă.

- construirea în terenuri rezultate din comasarea/reparcelarea loturilor din configurația actuală se va face numai pe bază de proiect în faza PUD.

-se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecție a liniei ferate (100m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pe perioada de existență a liniei ferate spre Năvodari.

- se interzice blocarea, bararea scurgerii apelor, sau reducerea secțiunii canalelor de drenare ce traversează loturile situate la nord de calea ferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană; terenul ocupat de aceste canale ce deșează în final în Lacul Siughiol este teren domeniu public și nu poate fi ocupat; în situația rezolvării prin canale acoperite secțiunea acestora va corespunde debitului de curgere calculat conform normelor.

9 - Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

- zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005 cap.V; se aplică reglementările de la pct.13.

10- Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:

10.1- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul) - conf.RGU;

10.2 - se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport;

10.3 - pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

10.4- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU - Anexa nr. 5.

10.5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

10.6. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului

10.7. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști

trebuie să fie de minim 1,0 m.

10.8. - Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

10.9. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.

10.10. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.

- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.

- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

11. Amplasarea construcțiilor în lot:

11.1. În general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri; în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

11.2- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;

11.3- 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 fata de incendii și alte norme tehnice specifice;

11.4- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

11.5- se va asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila.

12. Condiții privind comasarea sau reparcelarea loturilor existente:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;

-este permisă reparcelarea loturilor în două situații:

- o cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5m pentru lotul (loturile) fără front la stradă
- o cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu;

-nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15,0m.

13-Extras din HG 930/2005 –cap.V- referitor la zona de protecție hidrogeologică:

Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică Art. 19. - (1) În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.

Art. 20. - (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 955/11.05.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.05.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 183514/25.10.2022, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 209190/30.10.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 30.10.2023 - 04.11.2023);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 148948/01.08.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 01.08.2024-25.08.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 4 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T55690/11.07.2024.

- La dezbaterile organizate în data de 23.08.2024, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietari din zona de studiu.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații / sesizări referitoare la reglementările propuse, astfel :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
200117/16.10.2023 formulată de SC TRANSGAZ SA	Se transmit observații de ordin tehnic: -în zona terenului care a generat PUZ, la distanțe cuprinse între 44-154 mp față de limita terenului, se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 500 Racord SRM Constanța și SRM Constanța, așa cum este perțizat în Avizul favorabil emis de SNTGN Transgaz SA; -se precizează distanțele minime, pe orizontală care trebuie respectate în vederea posibilității de construire între conducta de transport gaze și SRM Constanța; -accesul peste conducta de transport gaze naturale în zona/zonile de intersecție cu drumurile de acces/ de incintă se va face strict

dupa o protejare în prealabil a acesteia cu tub metallic sau cu dale prefabricate din beton armat;

-în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6m stânga - dreapta de-a lungul acesteia), sunt interzise depozitățile de materiale și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta îngropată, zona având destinația de spațiu verde;

-împrejmuirea terenului va avea structura de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile de beton, cărămida sau soclu din beton/cărămida. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale și se vor amplasa la distanța minimă de 1.5 metri față de conducta de transport gaze;

-se va asigura accesul necondiționat pe terenul în cauză, în caz de intervenții la conducta de transport gaze naturale;

- SNTGN Transgaz SA în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și servitute legal asupra terenului pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

Se anexează planul de situație în format DWG cu suprapunerea obiectivelor SNT.

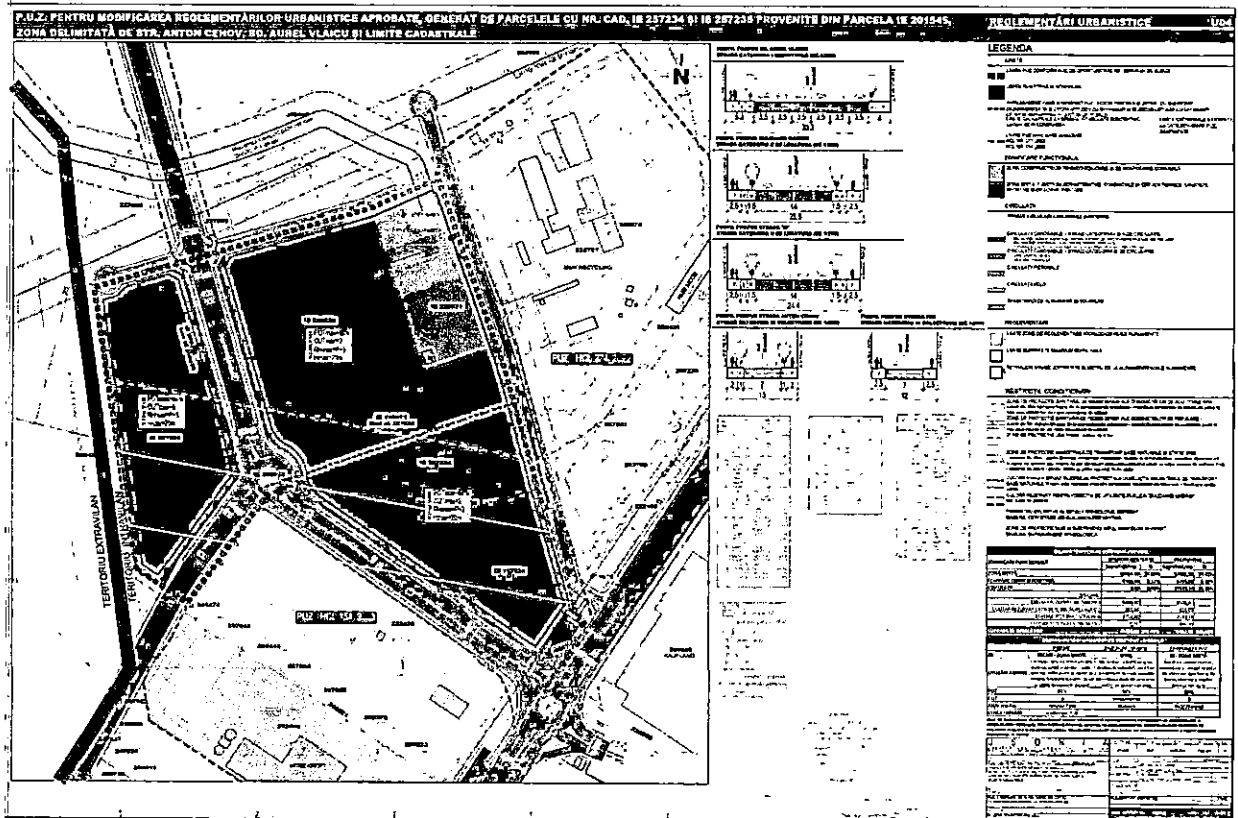
Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- documentația PUZ este însoțită de Avizul favorabil Transgaz cu nr. 24015/580_19.03.2024;
- toate condițiile tehnice precizate în aviz au fost preluate și menționate în Memoriul de prezentare și RLU aferent PUZ;
- fișierul dwg cu planul cadastral PUZ cu obiectivele SNT, pus la dispoziție de către Transgaz împreună cu avizul favorabil, a fost utilizat pentru marcarea obiectivelor SNT în toate piesele desenate aferente PUZ, redactate în Coordonatele Stereo 1970;

- posibilitățile de construire stabilite prin reglementările urbanistice propuse sunt condiționate prin RLU aferent PUZ de respectarea distanțelor între conducta de transport gaze, împrejmuirea SRM Constanța și diferite obiective, potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;
- precizările suplimentare din adresa Transgaz nr. ETCT 69809_21.08.2024 referitoare la accesul peste conductă și lucrările din zona de protecție a conductei vor fi preluate în cadrul documentației PUZ și se vor regăsi în cadrul RLU aferent PUZ.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 170433/04.09.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 59251/19.03.2024, conform răspunsului formulat în data de 09.04.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

M – Zona mixtă**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă M cuprinde suprafețele de teren delimitate de o parte și de alta a culoarului de expropriere al Bulevardul Madrid și limitele PUZ. Se menține caracterul mixt al zonei de reglementare stabilit atât prin documentația de urbanism PUG Mun. Constanța cât și PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Conform PUG Mun. Constanța, zona mixtă este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare urbană (autogară, gară, zonă de activități, etc).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează organizarea rețelei stradale, respectiv:

1. Extindere bulevard Aurel Vlaicu – de la stradă de categoria II la stradă de categoria I de circulație cu un profil de 30metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad.IE 257235.
2. Bulevard Madrid – stradă propusă de categoria II de circulație cu un profil/culoar de expropriere de 25,5metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcele cu nr. cad. IE 257235, IE 257234, IE 207904 și IE 206020. În cadrul proiectului este prevăzută și amenajarea unui sens giratoriu la intersecția bulevardul Madrid cu strada "A" prevăzută prin PUZ Aurel Vlaicu.
3. Modernizare strada Anton Cehov – stradă de categoria III de circulație cu un profil de 13metri. Nu este afectată zona PUZ, amenajările aferente noului profil sunt prevăzute în zona reglementată prin PUZ-HCL nr. 274/2022.
4. Restructurare intersecție Bulevad Aurel Vlaicu/Bulevard Madrid prin reconfigurare sens giratoriu existent în prezent în zona de acces la Vivo Mall – proiect ulterior prevăzut prin proiectul Bulevardului Madrid.
5. Strada "A" aprobată prin PUZ – HCL nr. 158/2020, menținută prin PUZ-HCL nr. 154/2023 – stradă de categoria II de circulație cu un profil de 24,4metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 207904.

Se propun următoarele obiective noi de utilitate publică:

1. La limita de Nord a PUZ, pe traseul drumului de exploatare existent se propune rezervare culoar pentru amenajare stradă FN1 de categoria III de circulație cu un profil de 12metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 207904, IE 206020 și IE 220871.
2. Realizarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații) pe traseul tramei stradale prevăzute.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 1 - Utilizări admise**

- **Funcțiuni administrative:** sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice și alte asemenea;
- **Funcțiuni comerciale și servicii tehnice:** structuri de vânzare cu suprafață medie și mare (supermagazin, supermarket, hipermarket, centru comercial); alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc); depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; showroom și spații de prezentare cu sau fără vânzare; autoservice, spălătorie auto, stație combustibili, stație de încărcare mașini electrice și alte asemenea;

- **Funcțiuni de sănătate:** spital de specialitate, asistență de specialitate, clinică, unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, cabinete medicale și alte asemenea); azil/cămin de bătrâni;
- **Funcțiuni sportive și de loisir:** terenuri de sport în aer liber; sală de antrenament diverse sporturi; bazin acoperit; loc de joacă acoperit și descoperit; servicii de întreținere corporală; administrație, spații anexe și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- **Parcare** subterană, supraterană etajată și pe sol;
- **Amenajări și construcții aferente funcțiunii de bază:** căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, puncte de control acces/bariere după caz, elemente de signalistică aferente obiectivului, împrejurii.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri cu instalațiile sau structurile aferente numai într-o cromatică ce se integrează cu ansamblul arhitectural de pe parcelă și a căror intensitate luminoasă după apusul soarelui va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.
- Utilizările vor respecta prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafața minimă de teren de 2000mp, front minim de 30metri la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin reorganizarea rețelei stradale și adâncimea minimă a limitelor laterale de cel puțin 20metri;

- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafului anterior și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public respectiv circulația publică existentă sau prevăzută cu caracter public prin prezentul PUZ. În acesta situație nu se încadrează amplasarea clădirilor față de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele;
- Se va respecta retragerea minimă de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea rețelei stradale, marcată pe planul U04-Reglementări urbanistice și în Anexa nr.1, respectiv:
 - o retragere minimă de la aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu, determinată de zona de protecție sanitară cu regim sever a conductelor de alimentare cu apă și refulare existente (cca.24metri de la aliniamentul existent și cca.18metri de la noul aliniament – pentru poziționarea corectă a conductelor existente pe teren se vor executa sondaje în prezența RAJA SA)
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul noului bulevard Madrid, cu excepția zonei în care proiectul prevede amenajarea unei stații pentru transport în comun, situație în care retragerea minimă este de **1,5metri**
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (prevăzut) străzii „A”
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (existent menținut) străzii Anton Cehov
 - o retragere de minimum **3metri** de la aliniamentul (prevăzut) străzii FN1
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcățile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, elemente de signalistică, puncte de control acces/bariere după caz;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Nu se admite depășirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementări urbanistice cu console, balcoane, bowindouri.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor noi fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, existente sau rezultate din organizarea rețelei stradale cu caracter public, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de **3metri** și se va corobora cu precizările din *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special, pct. (6), condiții aviz Transgaz;*
- În toate situațiile, amplasarea clădirilor față de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor retrageri care să asigure condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu legislația aflată în vigoare, precum și cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare, dacă tipul de utilizare le impune;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcela se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare;
- Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din străzile existente/prevăzute;
- 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 de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 15 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 6% pe o lungime de maximum 6 metri și de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime admis este **patru niveluri supraterane (P+3)** în zona de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM;
- Regimul de înălțime **nu este restricționat la patru niveluri supraterane (P+3)** înafara zonei de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM, dar acesta se va încadra în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă admisă este **H max = 20 metri**;
- Se interzice mansardarea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Aspectul general al construcțiilor**

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren;
- Acoperirea clădirilor va fi de tip terasă cu materiale durabile, minerale și naturale. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, dacă este cazul.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapeti, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/

aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;

- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdae sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
- Este permisă montarea firmelor luminoase pe clădiri, într-o cromatică ce se integrează cu fațadele. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Pe conductele noi de apă vor fi amplasați hidranți de incendiu exteriori cu diametrul maxim 100 mm, subterani sau supraterani, amplasați în zona trotuarului străzii. Hidranții de incendiu se vor monta la o distanță de minim 5 m de peretii exteriori ai clădirilor pe care le protejează. Presiunea minimă (masurată la suprafața terenului) la hidranții exteriori de la care se face intervenția pentru stingere se asigură folosind pompe mobile, acesta trebuie să fie de minim 0.7 bar (7 m H₂O);
- Nu se acceptă soluții individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Din cauza conformației terenului, pentru evacuarea apelor uzate menajere este necesară realizarea stații de pompare SPAU pentru fiecare imobil sau, de comun acord, una pentru mai multe imobile. Rețelele interioare de canalizare menajeră ale imobilelor vor fi cuplate la un cămin de decantare și de aici vor ajunge în căminul stației/stațiilor de pompare SPAU. De aici apele uzate vor fi pompate în rețeaua SC RAJA SA din B-dul Aurel Vlaicu intersecție cu str Anton Cevov, prin intermediul unei conducte de refulare.
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor înscrie în valorile limită prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu următoarele condiții: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;

- Apele pluviale vor fi direcționate către spațiul verde limitându-se evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Regulii de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind suprafața minimă de spații platate cu rol decorativ și de protecție, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafața parcelei;
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune **plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot**;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt interzise împrejmuirile către domeniul public (rețeaua stradală existentă și propusă). Sunt permise aliniamente de arbori, arbuști sau vegetație joasă pentru realizarea unei delimitări vizuale. În cazul în care din necesități legate de natura obiectivului dacă este necesară protecție, împrejmuirile către domeniul public vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață

permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace sau semiopace, însă dublate de gard viu la interior și vor avea înălțimi de maximum 2,5 metri. În cazul suprafețelor semiopace se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de împrejmuire vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 60\%$ (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 3$ (mp ACD/mp teren) – se menține CUT aprobat prin PUG

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 955/11.05.2022 (valabil până la 10.05.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 183514/25.10.2022
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic și circulații
- Studiu privind funcțiunile existente
- Studiu soluții de echipare hidro-edilitară
- Raportul informării și consultării publicului nr. 170433/04.09.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 7060/2024 si nr. 324/24015/21.03.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 19899790/01.06.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 38.035-319.113.568/28.09.2023
- aviz Orange nr. 323/23.05.2023
- aviz RCS&RDS nr. 615/05.03.2024
- aviz Total Grup Telecom nr. 128/09.05.2023
- aviz Transgaz nr. 24015/580/19.03.2024
- aviz Petrotrans nr. 138/07.02.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 2624 R/26.02.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7247/25.03.204
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. R 1204/25.04.2023


- proces verbal de recepție OCPI nr. 2531/19.06.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 15/22.02.2024.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale, inițiator societatea Building Project & Plans SRL.



Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

SERVICIUL JURIDIC,
c.j. CLAUDIA RĂSCĂCE



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.09.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 9	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd Aurel Vlaicu și limite cadastrale - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea BUILDING PROJECT & PLANS SRL
Elaborator	urb. Simona Șocarici

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Mă abțin în calitate de elaborator.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.09.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 9	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Anton Cehov, bd Aurel Vlaicu și limite cadastrale - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	societatea BUILDING PROJECT & PLANS SRL
Elaborator	urb. Simona Șocarici

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul-zănei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu

Are Sof.



F-C2/C3

CERERE
pentru emiterea avizului arhitectului șef

Subsemnatul*1) BUILDING PROJECT & PLANS, CNP....., cu domiciliul/sediul*2) în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna CONSTANTA, satul....., sectorul - , cod poștal, str. ION ROATA , nr. 3, bl., sc., et.1, ap. BIROU NR. 7, telefon/fax 0723 267 060, e-mail,

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

În calitate de/reprezentant al CUI: 17068132 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului arhitectului șef pentru elaborarea Planului urbanistic de detaliu / zonal pentru*3) P.U.Z. - MODIFICAREA REGLEMENTĂRILORE URBANISTICE APROBATE GENERAT DE PARELELE CU NR. CADASTRAL IE 257234 SI IE 257235 PROVENITE DIN PARCELA CU NT. CADASTRAL IE 201545- ZONA DELIMITATA STR. ANTON CEHOV, BD. AUREL VLAICU SU LIMITE CADASTRALE, MUN. CONSTANTA, generat de imobilul*4) IE 257234 SI IE 257235

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism și avizului de inițiere.

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 955 din 10/05/2022 (copie)
- b) Avizul de inițiere nr. 183514 din 25/10/2022 (copie)
- c) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- d) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de inițiere (copie)
- e) Documentația de urbanism PUD / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48¹ al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT
- f) Dovada achitării taxei RUR

Semnătura**)

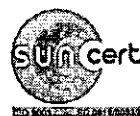
.....

***) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 170433/04.09.2024



F01-DGUP

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal - "pentru modificarea reglementărilor urbanistice aprobate, generat de parcelele cu nr. cad. IE 257234 și IE 257235 provenite din parcela cu nr. cad. IE 201545, zona delimitată de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale".

INIȚIATOR: SC BUILDING PROJECT & PLANS SA.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

Etapa pregătitoare

În data de 30.10.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Plan Urbanistic Zonal - "pentru modificarea reglementărilor urbanistice aprobate, generat de parcelele cu nr. cad. IE 257234 și IE 257235 provenite din parcela cu nr. cad. IE 201545, zona delimitată de str. Anton Cehov, bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 209190/30.10.2023, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (30.10.2023-04.11.2023), conform solicitării nr. 209195/30.10.2023.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 148948/01.08.2024, postat pe pagina de

1/5

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2
Tel: 0241488158
Email: urbanism@primaria-constanta.ro



internet a Primăriei, conform solicitării nr. 148951/01.08.2024 pentru o perioadă de 25 zile (01.08.2024-25.08.2024).

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 4 notificări către proprietarii din zona de studiu.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

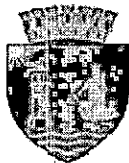
Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 132680/09.07.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T55690/11.07.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea publică programată în data de 23.08.2024, interval orar 10⁰⁰-11⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentanți elaborator SC USONIA SRL, 1 persoană din partea beneficiarului, conform Procesului verbal de ședință nr. 162218/23.08.2024.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, sintetizate în tabelului următor:



Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
200117/16.10.2023 formulată de SC TRANSGAZ SA	<p>Se transmit observații de ordin tehnic:</p> <ul style="list-style-type: none">-în zona terenului care a generat PUZ, la distanțe cuprinse între 44-154 mp față de limita terenului, se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 500 Racord SRM Constanța și SRM Constanța, așa cum este percizat în Avizul favorabil emis de SNTGN Transgaz SA;-se precizează distanțele minime, pe orizontală care trebuie respectate în vederea posibilității de construire între conducta de transport gaze și SRM Constanța;-accesul peste conducta de transport gaze naturale în zona/zonelor de intersecție cu drumurile de acces/ de incintă se va face strict după o protejare în prealabil a acesteia cu tub metalic sau cu dale prefabricate din beton armat;-în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6m stânga - dreapta de-a lungul acesteia), sunt intezise depozitățile de materiale și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta îngropată, zona având destinația de spațiu verde;-împrejmuirea terenului va avea structura de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile de beton, cărămida sau soclu din beton/cărămida. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuali și se vor amplasa la distanța minimă de 1.5 metri față de conducta de transport gaze;



	<p>-se va asigura accesul necondiționat pe terenul în cauză, în caz de intervenții la conducta de transport gaze naturale;</p> <p>- SNTGN Transgaz SA în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și servitute legal asupra terenului pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.</p> <p>Se anexează planul de situație în format DWG cu suprapunerea obiectivelor SNT.</p>
--	---

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată în copie prezentului raport.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Sesizarea primită a fost înaintată prin e-mail nr. 161894/22.08.2024 către SC USONIA SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC USONIA SRL, la aspectele invocate în sesizare, anexate în copie prezentului raport, a fost înaintată petenților prin e-mail.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- documentația PUZ este însoțită de Avizul favorabil Transgaz cu nr. 24015/580_19.03.2024;
- toate condițiile tehnice precizate în aviz au fost preluate și menționate în Memoriul de prezentare și RLU aferent PUZ;
- fișierul dwg cu planul cadastral PUZ cu obiectivele SNT, pus la dispoziție de către Transgaz împreună cu avizul favorabil, a fost utilizat pentru marcarea obiectivelor SNT în toate piesele desenate aferente PUZ, redactate în Coordonatele Stereo 1970;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 170439/04.09.2024



F01-DGUP

- posibilitățile de construire stabilite prin reglementările urbanistice propuse sunt condiționate prin RLU aferent PUZ de respectarea distanțelor între conducta de transport gaze, împrejmuirea SRM Constanța și diferite obiective, potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;
- precizările suplimentare din adresa Transgaz nr. ETCT 69809_21.08.2024 referitoare la accesul peste conductă și lucrările din zona de protecție a conductei vor fi preluate în cadrul documentației PUZ și se vor regăsi în cadrul RLU aferent PUZ.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

5/5

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2
Tel: 0241488158
Email: urbanism@primaria-constanta.ro

U S O N I A

ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
P.U.Z. – MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE
GENERAT DE PARCELELE CU NR. CADASTRAL IE 257234 ȘI IE 257235
PROVENITE DIN PARCELA CU NR. CADASTRAL IE 201545
- ZONA DELIMITATĂ STR. ANTON CEHOV, BD.AUREL VLAICU ȘI
LIMITE CADASTRALE, MUN. CONSTANȚA**

INIȚIATOR:INVESTITOR BUILDING PROJECT&PLANS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL PUZ : S.C. USONIA S.R.L.
COORDONARE : Urb. SIMONA ȘOCARICI

SEPTEMBRIE 2024



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECȚIUNEA 1:	Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafețe împadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apă și platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECȚIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special
ARTICOLUL 12	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilității funcțiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrări de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1:	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea față de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea față de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea față de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea în interiorul parcelei
SECȚIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accesuri carosabile
ARTICOLUL 26	Accesuri pietonale

U S O N I A

ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

SECȚIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
Realizarea de rețele edilitare
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

SECȚIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea
Înălțimea construcțiilor
Aspectul exterior al construcțiilor

SECȚIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje
Spații verzi
Împrejmuiri

CAPITOLUL 4

DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directă
Destinația unui teren sau a unei construcții

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor funcționale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementări pentru zonele funcționale

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odată aprobat, PUZ împreună cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **"P.U.Z. – Zona delimitată de str. Anton Cehov, bulevardul Aurel Vlaicu și limite cadastrale"** se aplică în teritoriului marcat pe planurile aferente prezentei documentații ca **limita PUZ, conform Avizului de oportunitate nr. 183514/25.10.2022**, delimitat astfel:
- La nord: limite cadastrale
 - La sud: bulevardul Aurel Vlaicu
 - La est: strada Anton Cehov
 - La vest: limite cadastrale
- (2) Amplasamentul care a generat documentația PUZ este format din parcelele cu numere cadastrale IE 257234 și IE 257235, provenite din dezmembrarea parcelei cu număr cadastral IE 201545.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate în interiorul zonei delimitată conform paragraf (1).
- (8) Prin prezentul PUZ și Regulament Local De Urbanism se modifică prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.286/2006 și se stabilește zona de reglementare M – Zona mixtă.
- (9) Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism care va fi stabilită prin hotărârea de aprobare a acesteia. La expirarea prezentei documentații de urbanism, pentru zona aferentă prezentului PUZ, se vor aplica reglementările Planului urbanistic general al Mun. Constanța.
- (10) Având în vedere obiectivele de utilitate publică prevăzute, condiționarea unor investiții de finalizarea (punerea în exploatare) a Bulevardului Madrid precum și posibilitatea apariției unor situații neprevăzute în contextul existent (prelungirea unor termene de punere în aplicare generate de condiții economice, tehnice sau juridice), se propune aprobarea valabilității prezentului PUZ pentru minimum 6 ani cu posibilitate de prelungire a acestuia în funcție de gradul de implementare al

Planului de acțiune, la cererea inițiatorului, a proprietarilor de teren din zonă interesați sau a administrației publice locale.

PARTEA II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECȚIUNEA 1: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) Nu este cazul. Zona reglementată prin PUZ face parte din **teritoriul intravilan al Mun. Constanta** conform PUGMC aprobat prin HCL nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) Nu este cazul. În limita PUZ se află terenuri având categoria de folosință curți-construcții.

ARTICOLUL 5 Suprafețe împadurite

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decăt cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) În limita PUZ nu se află cursuri de apa, lucrări de gospodărire și de captare a apelor, platforme meteorologice.

(2) Zona PUZ se află în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apa Cișmea 1 (A, B) pentru care se impune respectarea prevederilor HG 930/2005 și anume: "Perimetrul de protecție hidrogeologica cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și descarcare la suprafața și/sau în subteran a apelor subterane naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare".

(3) Conform prevederilor HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică :

a) În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 351/2005.

b) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu

degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.

c) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului. Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

d) În afara măsurilor restrictive prevăzute anterior, **pe aceste terenuri sunt interzise:**

(a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
 (b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;

(c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

(d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;

(e) vidanșarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;

(f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;

(g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;

(h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;

(i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

(j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;

(k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

e) Pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile art. 22 lit.

(b), (i) și (k), cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții:

(a) asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social-culturale;

(b) captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

(c) desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) În limita PUZ nu se afla zone naturale protejate. Zona nu are valoare peisagistică recunoscută.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) În limita PUZ nu se află zone construite protejate.

(2) Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. R14147 din 10.01.2024, a fost necesară realizarea unui diagnostic arheologic având în vedere amplasamentul care se află în zonă de interes arheologic.

(3) Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 1204 din 25.04.2024, în data de 15.04.2024, a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Naționale de Arheologie raportul de diagnostic intrusiv pentru obiectivul "Elaborare PUZ", realizat de MINA Constanța și au fost aprobate concluziile acestuia conform procesului verbal întocmit. Măsurile stabilite sunt următoarele:

a) **Cercetare arheologică preventivă la toate intervențiile în sol proiectate în perimetrul delimitat al sitului arheologic reperat, identificat prin coordonatele Stereo 1970. Perimetrul este marcat pe piesele desenate aferente PUZ.**

b) **Supraveghere arheologică în zonele de protecție delimitate pentru situl arheologic reperat, conform coordonatelor Stereo 1970. Zonele de protecție Nord și Sud sunt marcate pe piesele desenate aferente PUZ.**

c) **Se va reveni la avizare la DJC Constanța pentru toate lucrările propuse în perimetru studiat în faza DTAC.**

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Conform HCL nr.365/2021 privind aprobarea Planului de analiză și riscuri în Mun. Constanța, în zona PUZ, nu este încadrată ca zonă cu risc ridicat la alunecări de teren, inundații și cutremur.

(4) Conform studiului geotehnic întocmit pentru faza PUZ, pentru amplasamentul generator, riscul geotehnic se consideră „moderat” și se încadrează la categoria geotehnică 2.

(a) Recomandările studiului privind stratul de fundare sunt: fundarea prin intermediul unei perne din piatră așezată pe stratul de argilă. Presiunea transmisă de construcție pe radier să nu depășească capacitatea portantă maximă a pernei și a argilei.

(b) Dimensionarea pernei și verificarea presiunilor se vor stabili în cadrul unui proiect;

- fundarea se va realiza pe stratul de argila cafenie;
- fundarea se va realiza prin intermediul piloților, în cazul în care încărcările depășesc capacitatea portantă a pernei. Pilotii vor fi dimensionați și în funcție de stratul de bază, în funcție de tipul de piloti și de diametrul lor se va stabili capacitatea portantă a acestora.
- se vor lua toate măsurile care se impun pentru stabilitatea malurilor când se va efectua sapătura: se vor realiza sprijiniri, palplane, piloti de incinta, etc.

(c) Definitivarea soluției de fundare precum și capacitățile portante se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul construcției a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirii.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 19899790/01.06.2024**, bulevardul Aurel Vlaicu și pe strada Anton Cehov există LES 10Kv.

a) executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență suplimentară din parte Zonei MT/JT Constanța.

(4) La Nord de limita PUZ se află linia electrică de înaltă tensiune LEA 110Kv. Zona de protecție – culoarul de 37metri față de linie nu se suprapune cu zona PUZ.

(a) în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ din săpături, echipamente, etc care ar putea să micșoreze gabaritele.

(5) Conform **aviz DISTRIGAZ SUD RETELE ENGIE nr. 38.035-319.113.568/28.09.2023**, în zonă există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflate în exploatarea operatorului sistemului de distribuție DGSR.

a) În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

b) Zonele de protecție și siguranța vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2018, Legii energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

c) Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune.

d) 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.

e) Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9metri față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aproximativ 0,2metri și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5metri la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă.

f) Amplasarea de noi obiective, construcții noi și /sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr.89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr.47/2003.

g) 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 medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție conform Tabel nr.1 "Distanțe de siguranță între conducte 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.

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

i) Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

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

U S O N I A

ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

k) Având în vedere ca rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatul de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul Distrigaz Sud Rețele.

l) Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare este necesară solicitarea avizului DGSR de execuție.

(6) Conform **aviz TRANSGAZ S.A. nr. 18877/471/13.03.2023, actualizat cu nr.24015/580/19.03.2024**, în zona PUZ se află obiective Transgaz ce aparțin ET Constanța – Sector Constanța: conducta Dn 500 Racord Constanța și SRM Constanța. Potrivit Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013, **se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze, împrejmuirea SRM și diferite obiective:**

•20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

•200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

•20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumător, etc.

•6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

•20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

•6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora;

•6m - paralelism cu drumuri de - incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora

•18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax

•5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

•6m - cămine de vizitare, hidranți

a) Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

b) Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I.

c) **Accesul** peste conducta de transport gaze naturale în zona/zonile de intersecție cu drumurile de acces/de incintă, se va face **strict** după o protejare în prealabil a acesteia în tub metalic (conform Normelor tehnice menționate mai sus și STAS 9312-87) sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea conductei se va efectua pe baza unui proiect tehnic întocmit de o firmă autorizată A.N.R.E. și care va fi vizat de C.T.E. Transgaz Mediaș, cheltuielile fiind suportate de proprietarul terenului/beneficiarul avizului (conform art.190, lit.a din Legea Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr.123/2012 cu completările și modificările ulterioare).

d) În zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6 metri stânga-dreapta, de-a lungul acesteia), lucrările de săpătură și umplutură se vor realiza manual, evitându-se lovirea/deteriorarea conductei și a izolației anticorozive a acesteia. Totodată, în aceeași zonă sunt interzise staționarea mașinilor/utilajelor grele, depozitățile de materiale și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze îngropată, zona având destinația de spațiu verde (nu se vor planta arbuști sau plante cu rădăcini profunde, mai mari de 50cm).

e) În zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6 metri stânga-dreapta, de-a lungul acesteia), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plas/panori de sârmă, etc), fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor împrejuririi vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanță de 1,5metri față de conducta de transport gaze.

f) Se va asigura accesul necondiționat pe terenul în cauză, în caz de intervenții la conducta de transport gaze naturale.

g) Zona de protecție a unei conducte de transport gaze naturale este zona din vecinătatea conductei în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, amplasarea construcțiilor și natura activităților care se pot desfășura cu scopul asigurării accesului permanent în vederea operării, inspectării sau mentenanței conductei și evitării intervențiilor externe care ar

putea determina funcționarea necorespunzătoare sau deteriorarea conductei - art. 31-(1). Distanțele de protecție minime recomandate, sunt prevăzute în Anexa 9 din "NORMELE TEHNICE pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" publicate în M.O. nr. 171 bis/10.03.2014.

h) Zona de siguranță a unei conducte de transport gaze naturale este zona din vecinătatea conductei în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, amplasarea construcțiilor și natura activităților care se pot desfășura cu scopul de a se asigura funcționarea în condiții de securitate a conductei și de a se evita punerea în pericol a oamenilor, bunurilor și mediului din vecinătatea conductei; zona de siguranță a conductei cuprinde și zona de protecție a acesteia - art. 32-(1). Principalele prescripții privind distanțele de siguranță sunt prevăzute în Anexa 10 din "NORMELE TEHNICE pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" publicate în M.O. nr. 171 bis/10.03.2014.

(7) Conform **aviz de amplasament RAJA S.A nr.323/23.05.2023:**

a) Pe amplasamentul care a generat PUZ se află conductele de aducțiune apă Dn.800mm PREMO+OL F2 Cișmea Palas și DN.800mm PREMO+OL F3 Cișmea Palas, conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD și conducta de refulare ape uzate Dn.800mm OL+PREMO. La limita proprietății există conducta de aducțiune apă Dn.100mm FD Cișmea Palas. Presiunea apei în zonă este 1,8atm.

b) Pe strada bulevardul Aurel Vlaicu există conducta de refulare ape uzate Dn.560mm PEHD, executată în cadrul POIM și conducta de refulare ape uzate Dn.800mm OL+PREMO.

c) Pe strada Anton Cehov există conducta de distribuție apă Dn.110 PEHD și un canal de colectare ape pluviale, ce nu aparține RAJA SA.

d) Conform HG 930/2005, cap VIII, art.30, alineat "d" și "e" și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și de Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare "Apă-Canal Constanța" și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, **culoarul de teren de 3metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă, ce reprezintă zona de protecție sanitară cu regim sever, culoarele de teren de 5metri stânga-dreapta de la axul conductei de refulare, ce reprezintă zonă de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).**

e) Viitoarele obiective se vor amplasa respectând condițiile de mai sus.

(8) Zona PUZ se află în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea 1 (A, B) pentru care se impune respectarea prevederilor HG 930/2005 menționate la Articolul 7, paragraful (3).

(9) Conform **aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A nr.323/23.05.2023**, pe bulevardul Aurel Vlaicu sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații.

a) în cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului în cazul în care nivelul acestora se va modifica față de cel existent în urma lucrărilor de modernizare proiectate

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

(6) Conform **aviz RDS&RCS S.A. nr.522/17.02.2023**, pe bulevardul Aurel Vlaicu și pe strada Anton Cehov există rețea de telecomunicații RDS&RCS.

a) se vor respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua RCS&RDS care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 1,100metri la 0,300metri având o lățime de 0,600metri și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200metri deasupra monotubului.

b) executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS&RDS S.A..

(10) Conform **aviz TOTAL GRUP TELECOM S.R.L. nr.128/09.05.2023**, pe bulevardul Aurel Vlaicu și pe strada Anton Cehov există infrastructură subterană deținută de TGT SRL., respectiv: magistrala F.O.-2XØ63, subtraversare F.O.-2XØ63, deviație aeriană-Racord F.O. stâlp 2x Ø40.

a) se va ține cont de:

- Tuburile racordului sunt îngropate la o adâncime ce variază între 30cm și 80cm.
 - Indiferent de ce tip de construcții/amenajări vor fi executate, infrastructura TGT trebuie protejată împotriva avarierii/întreruperii continuității.
 - La momentul proiectării se va lua în calcul ca traseul racordului la stâlp să fie protejat sau integrat prin lucrări inginerești specifice accesptate de comun acord, în ansamblul de lucrări proiectate.
- b) condiții cu privire la executarea lucrărilor: Efectuarea sapaturilor în apropierea monotuburilor din polietilena $\varnothing 63$ mm și a tuburilor de protecție HDPE $\varnothing 40$ mm preechipate cu microtubete de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor/tuburilor HDPE și a izolației acestora, pentru a se evita degradarea și a se asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții, respectiv prin convocarea reprezentanților TGT. Se va evita circulația și staționarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor/tuburilor HDPE, depozitarea materialelor de construcții sau a pamantului rezultat din sapaturi pe traseele rețelelor, pe capacele caminelor de tragere, guri de vizitare. În zonele de paralelism și intersecții, lucrarea se va executa obligatoriu prin saptatura manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de eventualele surpari. La trasarea în teren a lucrărilor proiectate, pe durata execuției acestora și ori de câte ori situația din teren o impune vor fi convocați delegații TGT SRL pentru acordarea asistenței tehnice.

(11) Conform aviz **PETROTRANS S.A. 138/07.02.2023**, zona de studiu nu este afectată de conducte de transport produse petroliere.

(12) Conform Certificatului de urbanism nr. 955/11.05.2023 emis în temeiul documentației PUZ aprobată prin HCL nr. 286/2006, privind modificarea HCL nr. 380/2005, îndreptarea erorii materiale prin HCL nr. 106/2008 și precizări aprobate prin HCL nr.559/2019, HCL nr. 158/2020 – pentru detaliere circulației, **se interzice construirea pe suprafețele afectate de extinderea amprizei bulevardului Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, bulevardul Madrid) și de amenajarea intersecțiilor.**

(13) Conform Hărții cu tipurile de risc specifice Mun. Constanța, anexă la HCL nr.365/2021 (HCL nr. 379/2022) privind aprobarea Planului de analiză și riscuri în Mun. Constanța, zona PUZ nu este marcată ca zonă cu risc ridicat la alunecări de teren, la inundații, la cutremur, la accidente tehnologice.

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997, în conformitate cu prevederile HGR nr.525/1996 privind aprobarea Regulemantului general de urbanism.
- (3) Conform G.M –007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- (4) În limita PUZ se află SRM Constanța (stație de reglare măsură gaze naturale) față de care se vor respecta precizările avizului **TRANSGAZ S.A. nr. 18877/471/13.03.2023 actualizat cu nr.24015/580/19.03.2024**, menționate la Articolul 11, paragraful (6).

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată, după caz, de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Conform **HCL 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente construirii cartierelor rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale**, obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații 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 posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;
- Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

(4) Conform **HCL 439/2022 (privind stabilirea condițiilor de amplasare a echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică, aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire)**, amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept real, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin documentația de urbanism.
- (2) Destinația terenurilor reprezintă în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în prezentul plan de urbanism.
- (3) Utilizările admise, utilizările admise cu conditionari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zona de reglementare – ZM – Zona mixtă, cuprinse în prezentul Regulament - *SECȚIUNEA I Utilizarea funcționala.*

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înaltime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maxima stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (2) Calculul indicilor urbanistici va respecta formula de calcul stabilită prin legislația în vigoare (Legea 350/2001):
 - (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protecției civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;
 - (b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de

acces. Proiectia sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

(3) Conformitatea volumetrica se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru zona de reglementare ZM.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 16 Lucrări de utilitate publică

(1) PUZ preia și menține următoarele obiective de utilitate publică din categoria "căilor de comunicație" aprobate:

a) Extindere profil bulevard Aurel Vlaicu - transformare în stradă de categoria I de circulație cu un profil de 30 metri în zona PUZ, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006

b) Realizare Bulevard Madrid – stradă de categoria II de circulație cu un profil/culoar de expropriere de 25,5metri, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 158/2020, menținut prin PUZ aprobat prin HCL nr. 154/2023, HCL nr. 194/2020 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza studiu de fezabilitate pentru amenajare "strada Madrid și în continuare Bulevard cu denumire ulterioară pe sectorul de la strada Milano la b-dul Aurel Vlaicu", HCL nr. 652/2022 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza studiu de fezabilitate pentru amenajare "strada Madrid și în continuare Bulevard cu denumire ulterioară pe sectorul de la strada Milano la b-dul Aurel Vlaicu", HCL nr. 91/2023 pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local "Bulevardul Madrid" din Municipiul Constanța, HCL nr. 114/2023 privind completarea HCL nr. 91/2023 pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local "Bulevardul Madrid" din Municipiul Constanța.

c) Modernizare strada Anton Cehov – stradă de categoria III de circulație cu un profil de 13metri, conform PUZ aprobat prin HCL nr.274/2022.

d) Restructurare intersecție Bulevad Aurel Vlaicu/Bulevard Madrid prin reconfigurare sens giratoriu existent în prezent în zona de acces la Vivo Mall – proiect ulterior prevăzut prin proiectul Bulevardului Madrid.

e) Strada "A" aprobată prin PUZ – HCL nr. 158/2020, menținută prin PUZ-HCL nr. 154/2023 – stradă de categoria II de circulație cu un profil de 24,4metri în zona PUZ.

(2) PUZ propune la limita de Nord, pe traseul drumului de exploatare existent, rezervare culoar pentru realizare stradă FN1 de categoria III de circulație cu un profil de 12metri.

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 18 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În limita PUZ și adiacent acestuia, drumurile publice sunt străzi existente/propuse în intravilanul Mun. Constanta: bulevardul Aurel Vlaicu – stradă categoria II propus pentru extindere la categoria I, strada Anton Cehov – stradă categoria III, viitor bulevard Madrid – stradă categoria II, viitoare stradă „A” – categorie II, viitoare stradă FN1 – categoria III.

(2) Autorizarea executării construcțiilor față de străzile existente și cele propuse, se va face cu

respectarea retragerilor prevazute față de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea față de căi navigabile existente

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 20 Amplasarea față de căi ferate

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 21 Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 22 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 23 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament – *SECȚIUNEA II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul public și proprietatea privată**. Întrucât, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea clădirilor față de aliniament menționată în *SECȚIUNEA II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*, se refera atât la aliniamentul existent dacă nu sunt prevăzute realinieri cât și la noul aliniament dacă sunt prevăzute realinieri..

ARTICOLUL 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementarilor, cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

(2) Condițiile de amplasare a clădirilor față de limitele de proprietate (laterale și posterioare) sunt precizate în cadrul reglementarilor, cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

(3) În sensul prezentului regulament:

a) Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate având un singur punct comun cu aliniamentul.

b) Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele din zona PUZ se vor realiza din străzile existente/propuse.

(2) Conform HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020, accesul carosabil este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- (2) În zona PUZ, pe bulevardul Aurel Vlaicu și pe strada Anton Cehov, există rețele de alimentare cu apa și canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, rețele de telecomunicații iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul deținătorilor de utilități conform proiectelor de specialitate întocmite și avizate în acest sens.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (4) Soluțiile de racordare și realizare a lucrărilor edilitare propuse prin Studiile de echipare tehnico-edilitară anexate prezentei documentații sunt valabile doar pentru faza PUZ și sunt orientative. La fazele ulterioare de proiectare, în funcție de propunerile înainte spre autorizarea lucrărilor de construire se vor întocmi noi studii și soluții de racordare, de către persoane/firme autorizate, ce vor fi avizate de deținătorii de rețele edilitare.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu deținătorii de utilități.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se vor realiza soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se va limita sigilaria suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori

impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare menajeră/pluvială, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel sau în proprietatea deținătorilor de utilități..
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevazute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea este acțiunea urbana prin care o suprafață de teren (parcelă) este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.
- (2) Reparcelare reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat (parcele), loturile (parcelele) rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosința comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (3) Se admit operațiuni cadastrale de tip alipire terenuri, dezlipire teren, schimburi de teren, parcelare în cel mult trei parcele, cu respectarea legislației în vigoare și a prevederilor privind caracteristicile parcelelor pentru zonă de reglementare ZM, precizate la *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admise sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zona de reglementare ZM sunt cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*
- (2) În sensul prezentului Regulament, **înălțimea maximă admisă se exprimă în metri** și se măsoară pe mijlocul fațadei de pe latura orientată spre stradă, în planul acesteia, între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament/sistematizare verticala) și un punct determinat de:
 - Streșini/cornișe, pentru acoperișul în pantă continuă;
 - Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
 - Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișuri;
 - Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții pentru casa scării, casa liftului, camere tehnice sau instalații și echipamente tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice/solare, alte asemenea) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția să nu fie vizibile din spațiul public.
- (3) Înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamente la care se adaugă retragerile clădirilor situate/reglementate de o parte și de alta a străzii.
- (4) **Regimul maxim de înălțime este exprimat în număr de niveluri supraterane.**
 - Regimul de înălțime reglementat prin prezentul Regulament include și demisolul. Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, partea supraterană nu va depăși înălțimea de 1,8 metri.
 - Regimul de înălțime nu include subsolurile. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. În cazul realizării subsolului, partea supraterană nu va depăși înălțimea

de 1,8 metri.

(5) Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane precizat în cadrul reglementărilor precizate la *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(6) **Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornisei menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depășește cota ultimului planșeu și are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

(7) **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

(8) **Demisol** - Un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în SECȚIUNEA 1 a zonei de reglementare, și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul ei.

(c) Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform precizărilor din cadrul HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020.

ARTICOLUL 34 Spații verzi

(1) Suprafața minimă de spații verzi la nivelul parcelei cadastrale este precizată în cadrul reglementărilor aferente ZM, cuprinse în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

ARTICOLUL 35 Împrejmuiiri

(1) Împrejmuiirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privată.

(2) Autorizarea împrejmuiirilor este precizată în cadrul reglementărilor privind zona de reglementare ZM, cuprinsă în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directă

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate în limita PUZ.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 38 Lista zonelor și subzonelor funcționale

M – ZONA MIXTĂ

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementări pentru zona de reglementare

ZM – Zona mixtă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă ZM cuprinde suprafețele de teren delimitate de o parte și de alta a culoarului de expropriere al Bulevardul Madrid și limitele PUZ. Se menține caracterul mixt al zonei de reglementare stabilit atât prin documentația de urbanism PUG Mun. Constanța cât și PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Conform PUG Mun. Constanța, zona mixtă este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare urbană (autogară, gară, zonă de activități, etc).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează organizarea rețelei stradale, respectiv:

1. **Extindere bulevard Aurel Vlaicu** – de la stradă de categoria II la stradă de categoria I de circulație cu un profil de 30metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad.IE 257235.
2. **Bulevard Madrid** – stradă propusă de categoria II de circulație cu un profil/culoar de expropriere de 25,5metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcele cu nr. cad. IE 257235, IE 257234, IE 207904 și IE 206020. În cadrul proiectului este prevăzută și amenajarea unui sens giratoriu la intersecția bulevardul Madrid cu strada "A" prevăzută prin PUZ Aurel Vlaicu.
3. **Modernizare strada Anton Cehov** – stradă de categoria III de circulație cu un profil de 13metri. Nu este afectată zona PUZ, amenajările aferente noului profil sunt prevăzute în zona reglementată prin PUZ-HCL nr. 274/2022.
4. **Restructurare intersecție Bulevad Aurel Vlaicu/Bulevard Madrid** prin reconfigurare sens giratoriu existent în prezent în zona de acces la Vivo Mall – proiect ulterior prevăzut prin proiectul Bulevardului Madrid.
5. **Strada "A"** aprobată prin PUZ – HCL nr. 158/2020, menținută prin PUZ-HCL nr. 154/2023 – stradă de categoria II de circulație cu un profil de 24,4metri în zona PUZ. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și va realinia parcela cu nr. cad. IE 207904.

Se propun următoarele obiective noi de utilitate publică:

1. La limita de Nord a PUZ, pe traseul drumului de exploatare existent se propune rezervare culoar pentru amenajare **stradă FN1** de categoria III de circulație cu un profil de 12metri. În acest sens se va rezerva suprafața de teren proprietate privată necesară pentru acest obiectiv de utilitate publică și se vor realinia parcelele cu nr. cad. IE 207904, IE 206020 și IE 220871.
2. Realizarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații) pe traseul tramei stradale prevăzute.

ALTE CONDIȚIONĂRI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZM se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale și Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru prezenta documentație de urbanism, menționate la Capitolul 2 – Terenuri și zone cu regim special și la Capitolul 3 – Condiții de amplasare și configurare a clădirilor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Funcțiuni administrative:** sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice și alte asemenea;
- **Funcțiuni comerciale și servicii tehnice:** structuri de vânzare cu suprafață medie și mare (supermagazin, supermarket, hipermarket, centru comercial); alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc); depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; showroom și spații de prezentare cu sau fără vânzare; autoservice, spălătorie auto, stație combustibili, stație de încărcare mașini electrice și alte asemenea;
- **Funcțiuni de sănătate:** spital de specialitate, asistență de specialitate, clinică, unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, cabinete medicale și alte asemenea); azil/cămin de bătrâni și alte asemenea;
- **Funcțiuni sportive și de loisir:** terenuri de sport în aer liber; sală de antrenament diverse sporturi; bazin acoperit; loc de joacă acoperit și descoperit; servicii de întreținere corporală; administrație, spații anexe și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- **Parcare** subterană, supraterană etajată și pe sol;
- **Amenajări și construcții aferente funcțiunii de bază:** căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, puncte de control acces/bariere după caz, elemente de signalistică aferente obiectivului, împrejmuiri, cabine de control acces, spații anexe și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistică cu instalațiile sau structurile aferente numai într-o cromatică ce se integrează cu ansamblul arhitectural de pe parcelă și a căror intensitate luminoasă după apusul soarelui va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.
- Utilizările vor respecta prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafață minimă de teren de 2000mp, front minim de 30metri la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin reorganizarea rețelei stradale și adâncimea minimă a limitelor laterale de cel puțin 20metri;
- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafului anterior și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public respectiv circulația publică existentă sau prevăzută cu caracter public prin prezentul PUZ. În acesta situație nu se încadrează amplasarea clădirilor față de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele;
- Se va respecta retragerea minimă de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea rețelei stradale, marcată pe planul U04-Reglementări urbanistice și în Anexa nr.1, respectiv:
 - o retragere minimă de la aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu, determinată de zona de protecție sanitară cu regim sever a conductelor de alimentare cu apă și refulare existente (cca.24metri de la aliniamentul existent și cca.18metri de la noul aliniament – pentru poziționarea corectă a conductelor existente pe teren se vor executa sondaje în prezența RAJA SA). Retragerea se va stabili la faza DTAC după realizarea sondajelor RAJA și determinarea poziției exacte a conductelor.
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul noului bulevard Madrid, cu excepția zonei în care proiectul prevede amenajarea unei stații pentru transport în comun, situație în care retragerea minimă este de **1,5metri**
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (prevăzut) străzii „A”
 - o retragere de minimum **5metri** de aliniamentul (existent menținut) străzii Anton Cehov
 - o retragere de minimum **3metri** de la aliniamentul (prevăzut) străzii FN1
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcățile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, construcții și amenajări

tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, elemente de signalistică, puncte de control acces/bariere după caz;

- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Nu se admite depășirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementări urbanistice cu console, balcoane, bowindowi.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea clădirilor noi fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, existente sau rezultate din organizarea rețelei stradale cu caracter public, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de **3metri** și se va corobora cu precizările din *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special, pct. (6), condiții aviz Transgaz;*
- În toate situațiile, amplasarea clădirilor față de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor retrageri care să asigure condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu legislația aflată în vigoare, precum și cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare, dacă tipul de utilizare le impune;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deserveșc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR al prezentului regulament;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare;
- Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de amplasare/ reamplasare/ extindere/ modernizare vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din străzile existente/prevăzute;
- 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 de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 15 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 6% pe o lungime de maximum 6 metri și de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înaltime admis este **patru niveluri supraterane (P+3)** în zona de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM;
- Regimul de înaltime **nu este restricționat la patru niveluri supraterane (P+3)** înafara zonei de protecție de 200metri față de magistrala de transport gaze naturale și a stației SRM, dar acesta se va încadra în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă admisă este **H max = 20 metri**;
- Se interzice mansardarea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren;
- Acoperirea clădirilor va fi de tip terasă cu materiale durabile, minerale și naturale. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, dacă este cazul.
- Se admite utilizarea de ecrane verzi (ex: gard viu) amplasate perimetral clădirilor.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapeteți, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;

- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- **Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)**
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale;
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
- Este permisă montarea firmelor luminoase pe clădiri, într-o cromatică ce se integrează cu fațadele. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și activitățile din vecinătate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Pe conductele noi de apă vor fi amplasați hidranți de incendiu exteriori cu diametrul maxim 100 mm, subterani sau supraterani, amplasați în zona trotuarului străzii. Hidranții de incendiu se vor monta la o distanță de minim 5 m de peretii exteriori ai clădirilor pe care le protejează. Presiunea minimă (masurată la suprafața terenului) la hidranții exteriori de la care se face intervenția pentru stingere se asigură folosind pompe mobile, acesta trebuie să fie de minim 0.7 bar (7 m H₂O);
- Nu se acceptă soluții individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Din cauza conformației terenului, pentru evacuarea apelor uzate menajere este necesară realizarea stației de pompare SPAU pentru fiecare imobil sau, de comun acord, una pentru mai multe imobile. Rețelele interioare de canalizare menajeră ale imobilelor vor fi cuplate la un cămin de decantare și de aici vor ajunge în căminul stației/stațiilor de pompare SPAU. De aici apele uzate vor fi pompate în rețeaua SC RAJA SA din B-dul Aurel Vlaicu intersecție cu str Anton Cevov, prin intermediul unei conducte de refluxare.
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor înscrie în valorile limită prevăzute de normativul NTPA 002/2005 cu următoarele condiții: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;

- Apele pluviale vor fi direcționate către spațiul verde limitându-se evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Intersecțiile și paralelisme cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploii puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013 privind suprafața minimă de spații platate cu rol decorativ și de protecție, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramașă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art. 1 va fi de **minimum 20%** din suprafața parcelei;
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot;**
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Este permisă plantarea de ecrane verzi (gard viu) care să dubleze atât împrejuririle (dacă se realizează împrejmui) cât și fațadele clădirilor. Sunt premise astfel de delimitări vizuale și în interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitară.
- Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile sau să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană). Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă

amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt interzise împrejmuirile către domeniul public (rețeaua stradală existentă și propusă). Sunt permise aliniamente de arbori, arbuști sau vegetație joasă pentru realizarea unei delimitări vizuale. În cazul în care din necesități legate de natura obiectivului dacă este necesară protecție, împrejmuirile către domeniul public vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace sau semiopace, însă dublate de gard viu la interior și vor avea înălțimi de maximum 2,5 metri. În cazul suprafețelor semiopace se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă;
- Pentru parcela aferentă SRM Constanța condițiile de împrejmuire vor fi determinate de necesitățile tehnologice și legislația aferentă obiectivului.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 60\%$ (mp AC/mp teren)

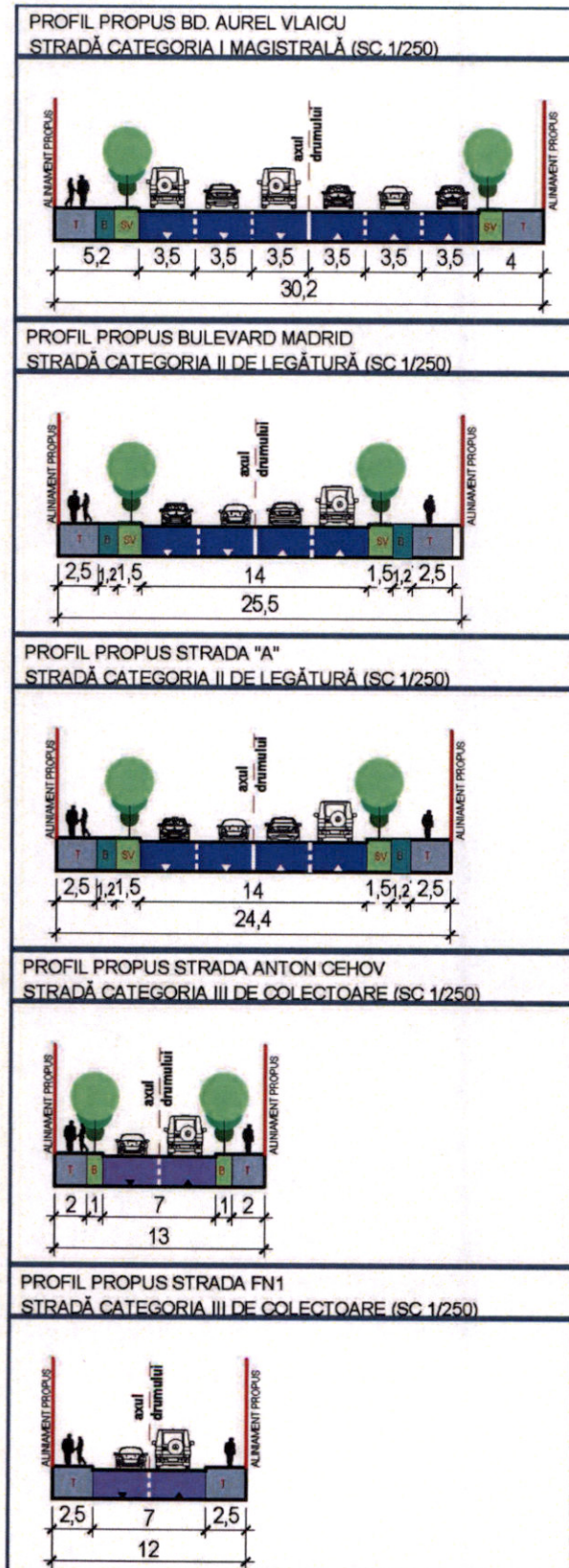
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

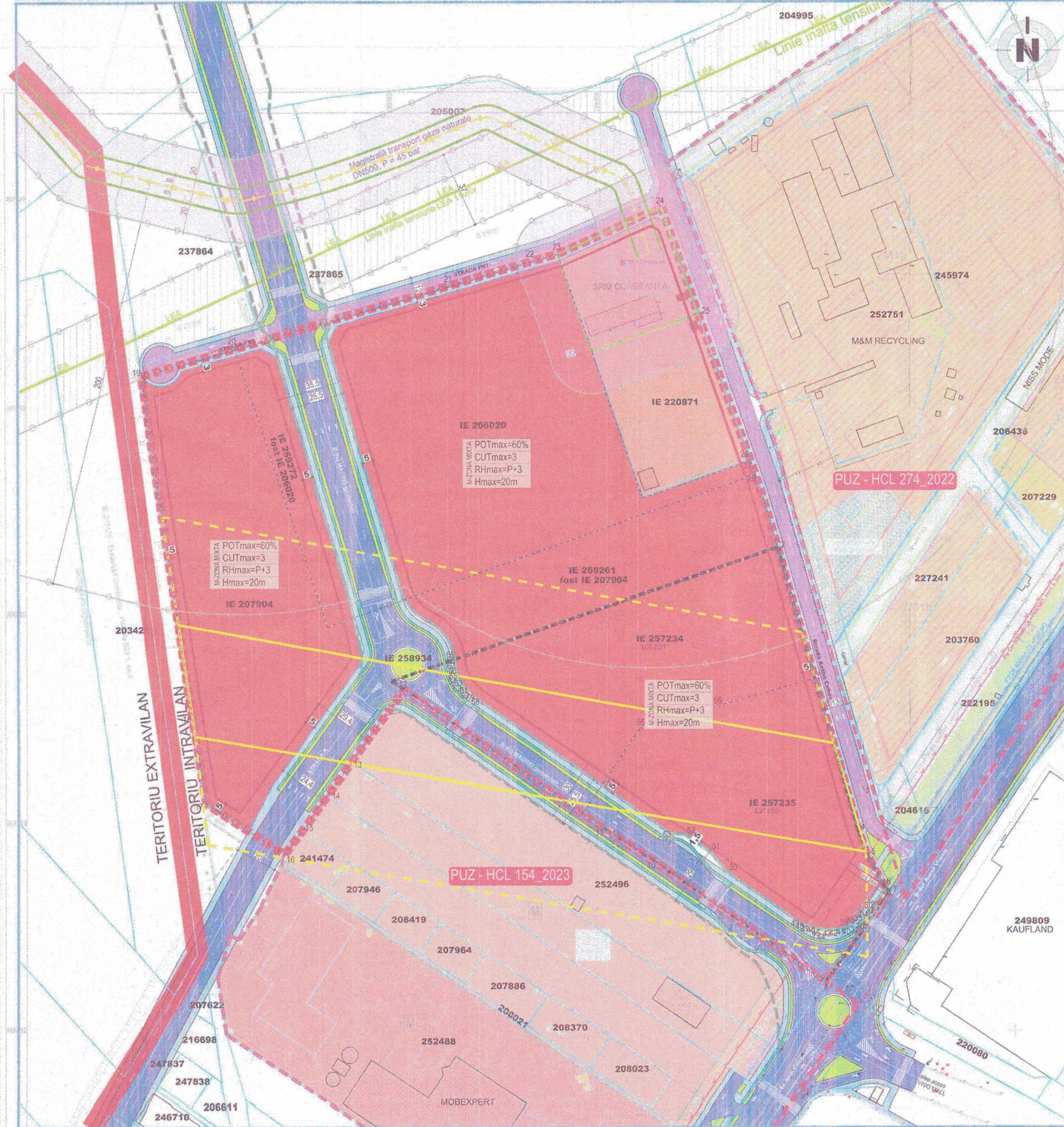
$CUT_{maxim} = 3$ (mp ACD/mp teren) – se menține CUT aprobat prin PUG

Întocmit,
 Urb. SIMONA ȘOCARICI

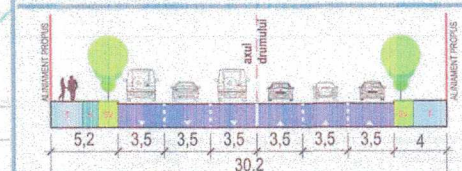


ANEXA II PROFILE STRADALE

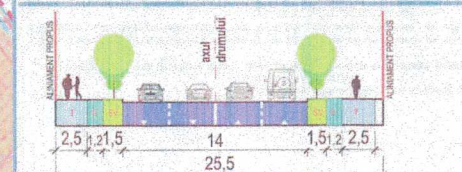




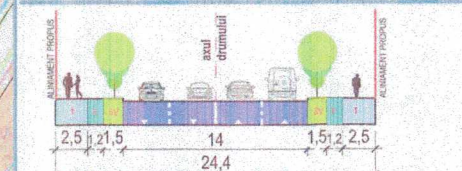
PROFIL PROPUS BD. AUREL VLAICU STRADA CATEGORIA I MAGISTRALĂ (SC.1/250)



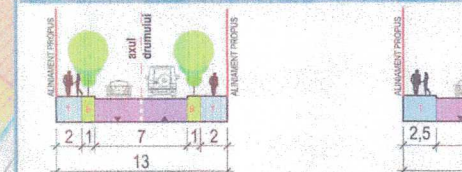
PROFIL PROPUS BULEVARD MADRID STRADA CATEGORIA II DE LEGĂTURĂ (SC.1/250)



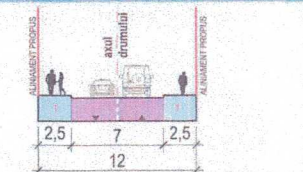
PROFIL PROPUS STRADA "A" STRADA CATEGORIA II DE LEGĂTURĂ (SC.1/250)



PROFIL PROPUS STRADA ANTON CEHOV STRADA CATEGORIA III COLECTOARE (SC.1/250)



PROFIL PROPUS STRADA FN1 STRADA CATEGORIA III COLECTOARE (SC.1/250)



Tables with technical specifications and data for various parcels and infrastructure elements.

- LEGENDA
LIMITE
LIMITA PUZ CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 183514 din 25.10.2022
LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - FOȘTA PARCELA IE 201545 CU S=23573MP...

REGLEMENTĂRI
LIMITE ZONE DE REGLEMENTARE (COINCID CU NIVELE ALINIAMENTE)
LIMITE SUPRAFETI MAXIMUM EDIFICABILE
RETRAGERI MINIME (EXPRIMATE IN METRI) DE LA ALINIAMENTENOILE ALINIAMENTE

- RESTRICTII, CONDIȚIONĂRI
ZONE DE PROTECȚIE SĂNĂTARA CU REGIM SEVER ALE CONDUCTELOR DE ADUCȚIUNE APA...
ZONE DE PROTECȚIE SĂNĂTARA CU REGIM SEVER ALE CONDUCTELOR DE REFURARE...
ZONE DE PROTECȚIE LEA 110KV - culoar de 37m

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ
Table with columns: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SITUAȚIA EXISTENTĂ, SUPRAFĂȚĂ/mp, %, PROPUNERE.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENT - PROPUȘ
Table with columns: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SITUAȚIA EXISTENTĂ, SUPRAFĂȚĂ/mp, %, PROPUNERE.

NOTĂ: PE PARCURSUL ELABORĂRII PUZ A FOST DECLANȘATĂ DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE A IMOBILELOR...

Professional stamps and signatures, including 'ARHITECT ȘEF' and 'Nicolai Carmen'.