



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA ȚINEȘCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 471/18.10.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, inițiator Khassawneh Salim

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 200499/18.10.2024 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 200578/18.10.2024

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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 domnului Khassawneh Salim, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 62565/26.03.2024, completată cu adresele nr. 108527/31.05.2024 și nr. 119320/18.06.2024;

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.

PROPUNE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, conform documentației anexate

care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 120/1/1, în suprafață de 7.800 mp (conform actelor de proprietate) și 7.807 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232981, înscris în cartea funciară nr: 232981 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea domnului Khassawneh Salim conform contractului de donație autentificat sub nr. 2284/12.10.2017 la Biroul individual notarial Stamule Daniela.

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

Art. 3 – Direcția generală urbanism și patrimoniu va duce la îndeplinire, după adoptare, prezentul act administrativ.

Art. 4 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna octombrie 2024 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 200499/18.10.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal

- introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1,
inițiator Khassawneh Salim

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, inițiator Khassawneh Salim;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2962/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.11.2025),
- avizul de oportunitate nr. 234404/21.12.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 182528/23.09.2024,
- avizul nr. 195156/10.10.2024 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 - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, inițiator Khassawneh Salim.

PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMANIA
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
 Nr. 200578/18.10.2024

Raport de specialitate
 pentru proiectul de hotărâre privind
 aprobarea Planului urbanistic zonal - introducere în intravilan și
 reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1,
 inițiator Khassawneh Salim

Urmare solicitării nr. nr. 62565/22.03.2024, formulată de domnul Khassawneh Salim, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, completată cu adresele nr. 108527/31.05.2024 și nr. 119320/18.06.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 120/1/1, în suprafață de 7.800 mp (conform actelor de proprietate) și 7.807 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232981, înscris în cartea funciară nr. 232981 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea domnului Khassawneh Salim conform contractului de donație autentificat sub nr. 2284/12.10.2017 la Biroul individual notarial Stamule Daniela.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în extravilanul municipiului Constanța – EX1:



Extras GIS / PUG

Localizare teren IE 232981

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Zone situate în afara intravilanului existent care cuprinde următoarele subzone:

- EX 1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție.
- EX 3 - Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

- EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung.

- EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100m. latime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m latime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.- se interzice realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare (până la aprobarea studiilor de fezabilitate);

- EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

- RESTRICTII PROVIZORII - se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare; se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC (Schite de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta), autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

- Caracteristicile parcelelor: se va reglementa prin PUZ.
- Echiparea cu utilități: zona este traversată de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se va reglementa prin PUZ.
- Accesele se vor realiza din trama stradală care se va reglementa prin PUZ.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: se va reglementa prin PUZ.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: se va reglementa prin PUZ.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise: se va reglementa prin PUZ.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) - se va reglementa prin PUZ.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - se va reglementa prin PUZ.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2962/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.11.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 234404/21.12.2023, 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. 132411/09.07.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 09.07.2024 – 15.07.2024);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 157428/14.08.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 14.08.2024-07.09.2024);

- 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 9 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T60195/01.08.2024.

- La dezbaterile organizate în data de 30.08.2024, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 182528/23.09.2024.

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. 66488/27.03.2024, conform răspunsului formulat în data de 03.04.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

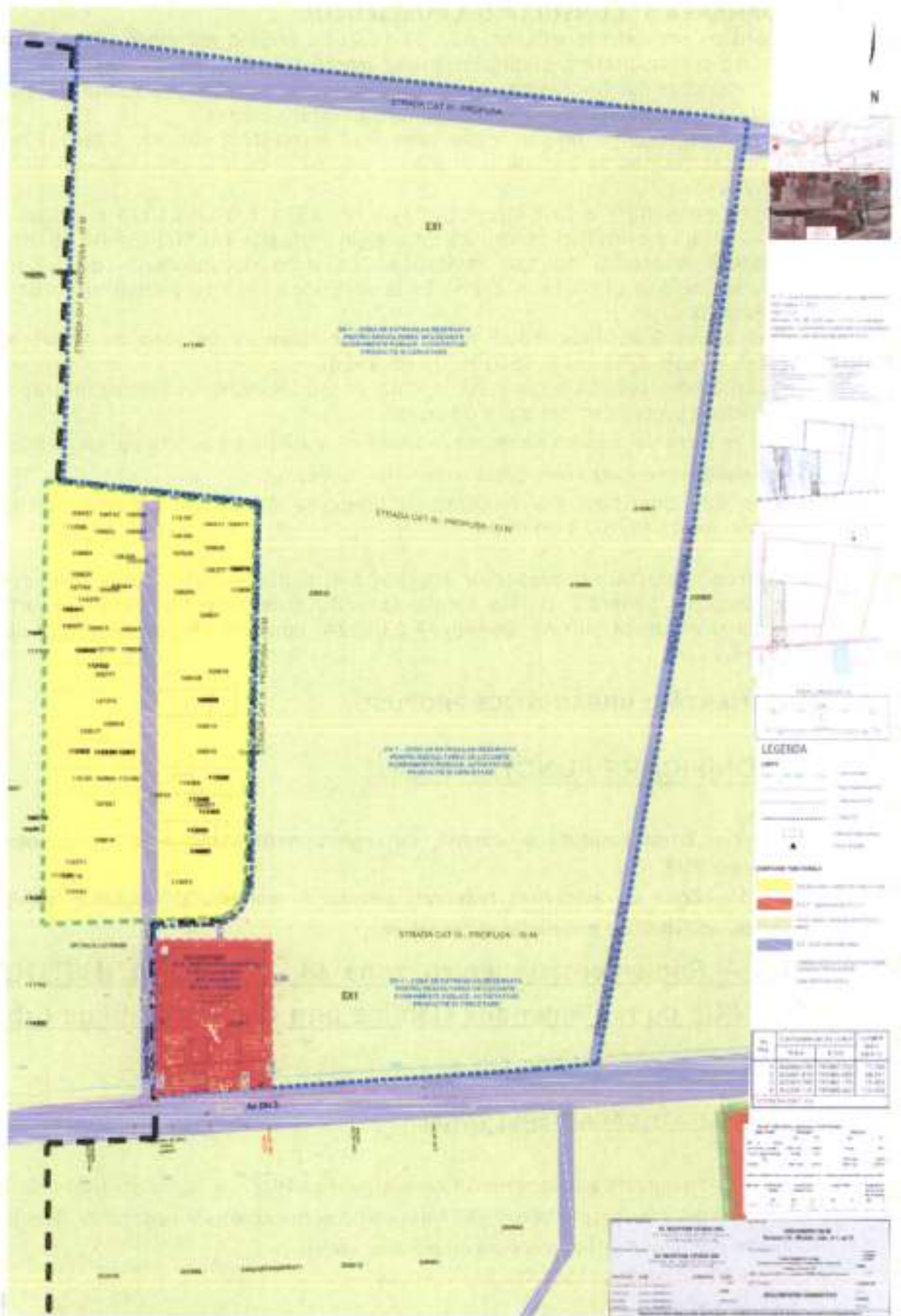
- IS-1 – Zona institutii si servicii, cu reglementari stabilite prin documentații de urbanism PUZ
- EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

IS-1 – Reglementari pentru zona IS – 1: ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu reglementari stabilite prin documentații de urbanism PUZ;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona IS-1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, fiind delimitata conform planului U04-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: parcela IE 211346 –situata in extravilan
- La sud: DN 3;
- La est: parcela IE 236522 – situata in extravilan;
- La vest: Limita UAT Valu lui Traian.



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Modernizarea rețelei de strazi adiacente zonei, realizarea benzii de decelerare strazii.
- Este obligatorie asigurarea echiparii tehnico-edilitare aferente zonei IS-1 propuse

Lucrari de utilitate publica

- In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica din categoria sistemului de circulatii publice, propuse prin Studiul de trafic si avizate de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta, aviz nr. 725/21.12.2023 si a avizului CNAIR: Banda de decelerare din DN 3, lesire in strada Cretoiu si modernizare drumuri de exploatare si crearea e noi strazi in interiorul zonei studiate in conformitate cu urmatoarele documentatii de urbanism si a intentiilor de investitii ale proprietarilor parcelor.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:**

- statie mixta de carburanti;
- statii electrice incarcare autoturisme;
- statii GPL;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- grupuri sanitare;
- rezervoare si constructii tehnice aferente profilului;
- cladiri de birouri
- sedii de firma
- spatii de depozitare de mici dimensiuni
- comert nealimentar;
- spatii de cazare in regim hotelier;

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- Elemente de semnalistica specifice activitatii;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala;
- accese pietonale si carosabile;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare subterane sau supraterane;
- retele tehnico-edilitare, subterane sau supraterane;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Instalatii de productie a energiei din surse regeabile;
- Imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Nu este cazul

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m; Suprafata parcelei este de minim 1000 m²;

Parcelele se recomanda sa aibe forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.

Retragerea minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) este de 5,00m față de aliniamentul propus, cu respectarea avizului de la CNAIR.

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

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, fata de limitele de proprietate, astfel:

- retrageri minime față de limitele laterale –jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, de genul post de transformare, cabina poarta, casa paza, etc. cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

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

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri; Se accepta alipirea constructiilor pe aceeasi parcela.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, de normele de insorire si iluminat natural si de alte norme tehnice specifice.

Distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, salubritate, securitate, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul in zona este asigurat prin Drumul national, care are categoria de domeniu public.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldirilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, in functie de nevoile functiunilor constructiilor, se va face in afara drumurilor publice, avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, manevra si intoarcere, fara a fi afectata in vreun fel ampriza drumului.

Se recomanda gruparea parcajelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor, masurata in oricare punct al cladirii pornind de la solul natural, inainte de inceperea lucrarilor si pana la cornisa acoperisului, lucrarile tehnice, cosuri de fum si alte suprastructuri fiind excluse, este de $R_h \max = P + 2E$, cu $H \max = 13$ m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m.

Este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Se pot autoriza exceptii de la aceasta limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de functionare si de interes general, in cazuri bine justificate prin documentatii specifice si avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Se va urmasi asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

Ca o masura de reducere a impactului asupra schimbarilor climatice este necesara utilizarea materialelor si alegerea solutiilor constructive care sa asigure o eficienta energetica ridicata a constructiilor propuse, corelat cu obtinerea certificatului energetic.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiul verde din parcuri este cuprins in acest procent.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, loc de joaca pentru copii

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri ale spatiilor tehnice sau pentru zone de protectie sanitara, sau perimetrare, pe limita de proprietate;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 1,5 (m² AD/ mp teren)

EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona EX1 cuprinde toate parcelele existente in limita PUZ cu exceptia amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale care este solicitata pentru introducerea in intravilan.

Zona EX1 cuprinde parcele agricole situate in extravilanul Mun. Constanta care isi mentin destinatia si categoria de folosinta. Aceste parcele nu sunt solicitate pentru introducerea in intravilan si in functie de solicitarile ulterioare vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism de tip PUZ in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice.

Pentru aceste parcele, prezentul RLU stabileste cateva reglementari cu caracter director referitoare la dezvoltarea sistemului de circulatii publice care se suprapune cu drumurile de exploatare existente. Dezvoltarea sistemului de circulatii publice este prognozat a se dezvolta ulterior, etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

Acest sistem a fost propus prin Studiul de trafic si avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta si presupune retrageri de aliniamente existente al parcelelor din zona de studiu.

Planurile urbanistice ulterioare pot utiliza ca baza studiul de trafic intocmit pentru prezenta documentatie, dar pentru dezvoltari ulterioare este necesara reactualizarea sa in functie de tipul de investitii solicitate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi din zona studiata pentru toate dezvoltarile urbane ulterioare si extinderea retelelor edilitare pentru echiparea zonei etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

- Se recomanda ca toate operatiunile de parcelare sa fie efectuate numai pe baza unei documentatii de urbanism si cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism HGR 525/1996

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau propus.

- Prin prezentul RLU se recomanda ca amplasarea cladirilor fata de aliniamentele noi rezultate prin retragerile aliniamentelor parcelelor existente sa fie de minimum 5 metri. Acesta retragere poate fi modificata prin noi documentatii de urbanism.

- Documentatiile ulterioare de urbanism pot prelua recomandările de mai sus, dar pot stabili noi conditii de amplasare in functie de tipul de investitii solicitat.

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldriilor si instalatiilor pe care le deserveasc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajri autorizate pe raza mun. Constanta.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respect suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în teritoriu și zonă
- Încadrare în documentații de urbanism
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- reglementări circulației
- regim juridic
- propunere mobilare
- simulare 3D - randări

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2962/07.11.2023 (valabil până la 06.11.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 234404/21.12.2023
- Studiu pedologic nr. 121/15.02.2024
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulație
- Studiu privind echiparea edilitară
- Studiu privind protecția mediului
- Studiu privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu privind evoluția activităților în zona învecinată zonei studiate
- Raportul informării și consultării publicului nr. 182528/23.09.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 68/1602/15.03.2023 și nr. 5017/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 23338774/12.07.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 43.243-319.441.108/26.01.2024
- aviz Orange nr. 56/31.01.2024
- aviz RCS&RDS nr. 519/26.02.2024
- aviz CONPET nr. 5237/06.02.2024
- aviz PETROTRANS nr. 139/26.02.2024
- aviz TRANSELECTRICA nr. 2350/16.02.2024
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 84R/09.04.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7201/05.01.2024
- aviz CNAIR nr. 1971/2023 și nr. 16777/18.04.2024
- aviz Direcția pentru agricultură județeană Constanța nr. 5832/15.05.2024
- aviz ANIF nr. A 13/05.02.2024
- aviz OUAI Valu lui Traian nr. 114/18.04.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 56/Z/17.01.2024
- aviz Stat Major General nr. DT/1894/21.02.2024
- aviz Poliția rutieră nr. 1.277.095 MD/CT/25.03.2024
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 30/05.08.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3578/03.11.2021
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr.

249/05.02.2024 si nr. 28/14.03.2023.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal - introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1, inițiator Khassawneh Salim.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 62565/22.03.2024, formulată de domnul Khassawneh Salim cu domiciliul în municipiul București, sector 1, str. Jules Michelet nr. 1, et. 5, ap. 10, completată cu adresele nr. 108527/31.05.2024 și nr. 119320/18.06.2024; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 195156 din 10.10.2024

pentru Planul urbanistic zonal - introducerea în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 120/1/1;

Inițiator: Khassawneh Salim

Proiectant: societatea Inceptum Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Anca Marinescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 120/1/1, în suprafață de 7.800 mp (conform actelor de proprietate) și 7.807 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232981, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în extravilanul municipiului Constanța – EX1:



Extras GIS / PUG

Localizare teren IE 232981

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Zone situate în afara intravilanului existent care cuprinde următoarele subzone:

- EX 1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;

- EX 2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție.

- EX 3 - Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricarei

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

- EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung.

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

- EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

- RESTRICTII PROVIZORII - se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare; se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC (Schite de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța), autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

- Caracteristicile parcelelor: se va reglementa prin PUZ.
- Echiparea cu utilități: zona este traversată de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se va reglementa prin PUZ.
- Accesele se vor realiza din trama strădală care se va reglementa prin PUZ.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: se va reglementa prin PUZ.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: se va reglementa prin PUZ.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise: se va reglementa prin PUZ.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) - se va reglementa prin PUZ.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - se va reglementa prin PUZ.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

- IS-1 – Zona instituii și servicii, cu reglementări stabilite prin documentații de urbanism PUZ.
- EX 1 – Zona de extravilan rezervată pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție și cercetare;

IS-1 – Reglementari pentru zona IS – 1: ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu reglementari stabilite prin documentatii de urbanism PUZ;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona IS-1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, fiind delimitata conform planului U04-Reglementari urbanistice, astfel:
- La nord: parcela IE 211346 –situata in extravilan
- La sud: DN 3;
- La est: parcela IE 236522 – situata in extravilan;
- La vest: Limita UAT Valu lui Traian.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Modernizarea retelei de strazi adiacente zonei, realizarea benzii de decelerare strazii.
- Este obligatorie asigurarea echiparii tehnico-edilitare aferente zonei IS-1 propuse

Lucrari de utilitate publica

- In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica din categoria sistemului de circulatii publice, propuse prin Studiul de trafic si avizate de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta, aviz nr. 725/21.12.2023 si a avizului CNAIR: Banda de decelerare din DN 3, lesire in strada Cretoiu si modernizare drumuri de exploatare si crearea e noi strazi in interiorul zonei studiate in conformitate cu urmatoarele documentatii de urbanism si a intentiilor de investitii ale proprietarilor parcelelor.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

- statie mixta de carburanti;
- statii electrice incarcare autoturisme;
- statii GPL;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- grupuri sanitare;
- rezervoare si constructii tehnice aferente profilului;
- cladiri de birouri
- sedii de firma
- spatii de depozitare de mici dimensiuni
- comert nealimentar;
- spatii de cazare in regim hotelier;

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- Elemente de semnalistica specifice activitatii;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;

- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala;
- accese pietonale si carosabile;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare subterane sau supraterane;
- retele tehnico-edilitare, subterane sau supraterane;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Instalatii de productie a energiei din surse regeabile;
- Imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Nu este cazul

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construabila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m; Suprafata parcelei este de minim 1000 m²;

Parcelele se recomanda sa aibe forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.

Retragerea minima fata de aliniament (aliniera constructiilor) este de 5,00m fata de aliniamentul propus, cu respectarea avizului de la CNAIR.

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

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, fata de limitele de proprietate, astfel:

- retrageri minime fata de limitele laterale – jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 m;

- retragerea minima fata de limita posterioara – jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5,00 m.

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, de genul post de transformare, cabina poarta, casa paza, etc. cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

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

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri; Se accepta alipirea construcțiilor pe aceeași parcelă.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii, de normele de însorire și iluminat natural și de alte norme tehnice specifice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate și pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturale, însorire, salubritate, securitate, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în zonă este asigurat prin Drumul național, care are categoria de domeniu public.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește, inclusiv pentru cele agabritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiunilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevră și întoarcere, fără a fi afectată în vreun fel ampriza drumului.

Se recomandă gruparea parcajelor.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor, măsurată în oricare punct al clădirii pornind de la solul natural, înainte de începerea lucrărilor și până la cornișa acoperișului, lucrările tehnice, cosuri de fum și alte suprastructuri fiind excluse, este de $R_h \max = P + 2E$, cu $H \max = 13$ m, cu excepția steagurilor, a elementelor publicitare și a instalațiilor tehnologice, care pot ajunge până la 18 m.

Este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Se pot autoriza excepții de la această limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de funcționare și de interes general, în cazuri bine justificate prin documentații specifice și avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

Ca o masura de reducere a impactului asupra schimbarilor climatice este necesara utilizarea materialelor si alegerea solutiilor constructive care sa asigure o eficienta energetica ridicata a constructiilor propuse, corelat cu obtinerea certificatului energetic.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiul verde din parcuri este cuprins in acest procent.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, loc de joaca pentru copii

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri ale spatiilor tehnice sau pentru zone de protectie sanitara, sau perimetrare, pe limita de proprietate;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 1,5 (m² AD/ mp teren)

EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona EX1 cuprinde toate parcelele existente in limita PUZ cu exceptia amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale care este solicitata pentru introducere in intravilan.

Zona EX1 cuprinde parcele agricole situate in extravilanul Mun. Constanta care isi mentin destinatia si categoria de folosinta. Aceste parcele nu sunt solicitate pentru introducere in intravilan si in functie de solicitarile ulterioare vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism de tip PUZ in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice.

Pentru aceste parcele, prezentul RLU stabileste cateva reglementari cu caracter director referitoare la dezvoltarea sistemului de circulatii publice care se suprapune cu drumurile de exploatare existente. Dezvoltarea sistemului de circulatii publice este prognozat a se dezvolta ulterior, etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

Acest sistem a fost propus prin Studiul de trafic si avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta si presupune retrageri de aliniamente existente al parcelelor din zona de studiu.

Planurile urbanistice ulterioare pot utiliza ca baza studiul de trafic intocmit pentru prezenta documentatie, dar pentru dezvoltari ulterioare este necesara reactualizarea sa in functie de tipul de investitii solicitate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi din zona studiata pentru toate dezvoltarile urbane ulterioare si extinderea retelelor edilitare pentru echiparea zonei etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

- Se recomanda ca toate operatiunile de parcelare sa fie efectuate numai pe baza unei documentatii de urbanism si cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism HGR 525/1996

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau propus.

- Prin prezentul RLU se recomanda ca amplasarea cladirilor fata de aliniamentele noi rezultate prin retragerile aliniamentelor parcelelor existente sa fie de minimum 5 metri. Acesta retragere poate fi modificata prin noi documentatii de urbanism,

- Documentatiile ulterioare de urbanism pot prelua recomandările de mai sus, dar pot stabili noi conditii de amplasare in functie de tipul de investitii solicitat.

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldriilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara

circulatiilor publice existente sau propuse.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajri autorizate pe raza mun. Constanta.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul ciadirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respect suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT– reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcțiilor supraetajate exprimat în mp și suprafața totală a terenului.

CUT maxim = conform documentațiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

Conținutul PUZ a fost analizat la nivelul DGUP, fiind solicitate completări prin adresa nr. R 65265/28.03.2024.

Documentația revizuită și completată a fost transmisă prin adresele nr. 108527/31.05.2024 și nr. 119320/18.06.2024.

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;

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 09.07.2024-23.09.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.10.2024** 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 construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 2962/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.11.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limită intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A120/1/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
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



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limită intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A120/1/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	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 zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

ok acord



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limită intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A120/1/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	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 zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limită intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A120/1/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	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		Recomand ca planșă de construcție să fie Anexa la PUZ.
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. Răzvan Cristescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 182528/23.09.2024



F01-DGUP

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



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 9 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. 143659/25.07.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T60195/01.08.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 30.08.2024, interval orar 10⁰⁰-11⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC INCEPTUM STUDIO SRL, conform Procesului verbal de ședință nr. 167071/30.08.2024.

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 nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

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

Nu este cazul.

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.



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal - "introducere teren în intravilan și reglementare funcțională - parcela A120/1/1, nr. cadastral 232981".

INIȚIATOR: Khassawneh Salim.

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

Etapa pregătitoare

În data de 09.07.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "introducere teren în intravilan și reglementare funcțională - parcela A120/1/1, nr. cadastral 232981", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 132411/09.07.2024, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal însoțit de fotografii 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 (09.07.2024-15.07.2024), conform solicitării nr. 132415/09.07.2024.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 157416/14.08.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 157428/14.08.2024 pentru o perioadă de 25 zile (19.08.2024-12.09.2024).



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 11	PUZ PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limita intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 120/1/1 – nr. cadastral 232981 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
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 04.07.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 11	PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limita intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 120/1/1 – nr. cadastral 232981 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

Se poate face consultarea publica.

	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 zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 11	PUZ PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limita intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 120/1/1 – nr. cadastral 232981 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		de acord
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.)		

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 11	PUZ PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limita intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 120/1/1 – nr. cadastral 232981 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	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		De acord cu propunerea stabilită.
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.)		

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 11	PUZ PUZ pentru teritoriul extravilan delimitat de limita intravilan, DN3 și limite cadastrale, elaborat în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 120/1/1 – nr. cadastral 232981 – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Khassawneh Salim
Elaborator	urb. Anca Marinescu

	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 zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



Către Primaria Municipiului Constanta

bd. Tomis nr. 51, 900723

Serviciul Planificare Urbana si Mediu _ Directia Generala Urbanism si Patrimoniu

**Subiect: Completare documentatie PUZ
conform adresa R65265 din 28.03.2024**

Subsemnatul **KHASSAWNEH SALIM**, in calitate de initiator al documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal _ **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN -REGLEMENTARE FUNCTIONALA-** IS, prin proiectant de urbanism urb. **Anca Marinescu**, in urma adresei nr **R65265** din **28.03.2024** va aducem urmatoarele completari:

- Memoriu – rev 01;
- Regulament local de urbanism – rev 1
- Plan de actiune – rev 1
- U-03 – Situatia existenta – scara 1:1000;
- U-04 – Reglementari urbanistice – scara 1:1000
- U-04.01 – Reglementari circulatiei – scara 1:1000
- U – 05 – Retele – scara 1:1000
- U-06 – Regim juridic – scara 1:1000

Date de contact proiectant urbanism:

Urb. Anca Marinescu

Tel: 0751 111 039,

e-mail: inceptum.studio@gmail.com

Cu stima,

KHASSAWNEH SALIM

Prin urb. Anca Marinescu





Către Primaria Municipiului Constanta
bd. Tomis nr. 51, 900723

Serviciul Planificare Urbana si Mediu _ Directia Generala Urbanism si
Patrimoniu

Subiect: Completare documentatie PUZ
conform adresa R65265 din 28.03.2024

Subsemnatul KHASSAWNEH SALIM, in calitate de initiator al documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal _ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN -REGLEMENTARE FUNCTIONALA- IS, prin proiectant de urbanism urb. Anca Marinescu, in urma adresei nr R65265 din 28.03.2024 va aducem urmatoarele completari:

- Aviz Politie circulatie;
- Aviz DSP;
- Aviz Cultura Constanta;
- Studiu geotehnic;
- Avizul OUAI Valu lui Traian;
- Aviz Directia Agricola;
- Studiul de fundamentare privind evolutia activitatiiilor;
- Plansa echipare edilitara;

Date de contact proiectant urbanism:

Urb. Anca Marinescu

Tel: 0751 111 039,

e-mail: inceptum.studio@gmail.com

03.06.2024
lipa CD
PUZ fi. took ER
aviz cgc

Cu stima,

KHASSAWNEH SALIM

Prin urb. Anca Marinescu





CERERE

pentru emiterea avizului arhitectului șef

Subsemnatul* †1) **KHASSAWNEH SALIM PRIN ANCA KARINESCU**, CNP/9006043853, cu domiciliul/sediul*2) în județul , municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**, satul , sectorul cod poștal 1, str. **JULES. MICHELET** nr. 1, bl., sc., et. 5, ap. 10, telefon/fax 0751.111.039, e-mail **ancaelena24@gmail.com**.

*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

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)

PUZ... INTRODUCERE..., generat de imobilul*4)

Anexez la prezenta cerere: **PAPOȘLA A 120/111 - NR. CAD 232981**

a) Certificatul de urbanism nr. din (copie) **2962/07.11.2023**

b) Avizul de oportunitate nr. din (copie) **234404/21.12.2023**

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 oportunitate (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**)



DGPL-66488/27.03.2024


***) 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.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	1/30

Nr. PROIECT URBANISM: 65 / 2022

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN si
REGLEMENTARE FUNCTIONALA_ IS-1**

Parcela A120/1/1, Nr cad. 232981

Municipiul Constanta, JUD. CONSTANTA

**ZONA DE STUDIU DELIMITATA LA SUD DE DN3, LA VEST DE LIMITA UAT VALU LUI
TRAIAN, LA EST- IE 220808 SI LA NORD DE TEREN EXTRAVILAN IN PROPRIETATE
PRIVATA**

EXTRAVILA N MUNCICIPIUL CONSTANTA

FAZA DE PROIECTARE:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR / INITIATOR:

KHASSAWNEH SALIM

PROIECTANT URBANISM:


SC INCEPTUM STUDIO SRL

INTOCMIT:

Urb. Anca MARINESCU

DATA ELABORARE:

Iunie 2024_rev 01

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	2/30

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:


- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., ce are caracter de reglementare, care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru teritoriul reglementat prin PUZ, delimitat si identificat pe planul U04 – Reglementari urbanistice.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– Planul urbanistic general al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429/31.10.2018
- Certificatul de urbanism;
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	3/30

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmatare cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

- Legea 350 /2001, cu completarile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 233 /2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000


3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:

- Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – "P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA _IS-1, PARCELA A 120/1/1, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA " se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- a) La nord: parcele situate in extravilan – proprietate privata;
- b) La sud: de DN 3;
- c) La est: Parcela IE 220808 – extravilan;
- d) La vest: limita UAT Valu lui Traian;

- Zona studiată prin PUZ conform Avizului de oportunitate are suprafața totală de 228.351mp și include amplasamentul care a generat PUZ.

- Amplasamentul care a generat PUZ este parcela A 120/1/1 – nr. cadastral IE 232981, cu suprafața totală de 7800 mp conform actelor de proprietate și 7807 mp conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință "arabil", situat în extravilanul Mun. Constanta, conform PUG Constanta aprobat prin HCL Constanta nr 653 din 25.11. 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429 din 31.10.2018.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	4/30

- PUZ studiaza toata zona stabilita prin Avizul de oportunitate si propune introducerea in intravilan doar a parcelei A 120/1/1, cu suprafata de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, precum si stabilirea reglementarilor urbanistice aplicabile acesteia.

- Prin prezentul PUZ si Regulament Local de Urbanism se stabileste o noua zona de reglementare care include numai amplasamentul care a generat PUZ - Zona IS-1 – ZONA DE URBANIZARE INSTITUTII SI SERVICII.

- Pentru toate celelalte parcele existente in limita zonei studiate se stabileste zona de reglementare:

EX 1- zone rezervate pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare, delimitate conform planului U04 – Reglementari urbanistice;

- Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru amplasamentul care a generat prezentul PUZ, parcela A 120/1/1 cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, nr. cadastral IE 232981.

- Pentru celelalte parcele existente in limita zonei studiate, cu exceptia parcelei A 120/1/1, autorizatiile de construire pot fi emise direct in conditiile Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterior sau in conditiile intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUZ, daca legea nu dispune altfel, prin care se solicita introducerea in intravilan a parcelei/parcelelor respective precum si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente acesteia/acetora.

- Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabil la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

- La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.


 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	5/30

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole in extravilan

- In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri agricole din extravilanul Mun. Constanta.
- Zona studiată face parte din teritoriul extravilan a Mun. Constanta, conform P.U.G. Mun. Constanta.
- Prin prezentul PUZ si RLU aferent se solicita introducerea in intravilan a parcelei A 120/1/1 cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, nr. cadastral IE 232981.
- Toate celelalte parcele existente in limita PUZ isi mentin categoria de folosinta existenta, respectiv teren agricol extravilan.
- Conform Avizului A.N.I.F. – Filiala Constanta nr. A 13/05.02.2024 parcela A 120/1/1 este amenajata cu lucrari de imbunatatiri funciare si constituie capacitate de irigatii in Amenajarea 1354 Carasu-Basarabi, plot SPP Valu Traian -C6, aflate in administrarea OUA1 Valu lui Traian Nord si s-a obtinut acordul nr 114 din 18.04.2024 pentru aprobarea PUZ.
- La proiectarea si realizarea lucrarilor se va tine cont de suprafata ocupa fata de lucrarile de imbunatatiri funciare si de zonele stabilite prin lege, daca se vor descoperi in executie retele de irigatii;
- In conformitate cu prevederile art.1 si art.3 – Cap. I din Ordinul ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr. 83/2018 si dispozitiile art.94 din Legea fondului funciar nr. 18/1191, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, scoaterea din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare se face prin Decizie a directorului Directiei pentru Agricultura a Judetului Constanta.
- La proiectarea si executia lucrarilor se vor respecta legislatia si normativele in vigoare privitoare la proiectarea si executia lucrarilor de imbunatatiri funciare: Legea 138/2004 Legea imbunatatirilo funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare; Legea 18/1991, aprobata cu modificarile si comletarile ulterioare; Legea 50/1991, actualizata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii; Ordinul 227/2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB.	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	6/30

Terenuri agricole in intravilan

- In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri situate in intravilan, dar se solicita introducerea in intravilan a parcelei A 120/1/1 cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, nr. cadastral IE 232981.
- Conform Avizului A.N.I.F. – Filiala Constanta nr. A 13/05.02.2024 parcela A 120/1/1 este amenajata cu lucrari de imbunatatiri funciare si constituie capacitate de irigatii in Amenajarea 1354 Carasu-Basarabi, plot SPP Valu Traian -C6, aflate in administrarea OUA1 Valu lui Traian Nord si s-a obtinut acordul nr 114 din 18.04.2024 pentru aprobarea PUZ.
- Conform Ordinului ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr. 83/2018, Anexa nr. 1 – privind procedura de scoatere din circuitul agricol sau temporara din circuitul agricol a terenurilor situate in extravilanul localitatilor, s-a obtinut avizul 5832 din 15.05.2024 pentru aprobare PUZ.

Suprafete impadurite

- In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

Resursele subsolului

- Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

Resurse de apa si platforme meteorologice


- In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

Zone construite protejate

- In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	7/30

- Conform avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 56 /Z/ 22.01.2024 si a Raportului de diagnostic arheologic, nu este necesara obtinerea avizului pentru orice investie care urmeaza sa se realizeze in perimetrul PUZ, dar se va anunta Directia Judeteana pentru Cultura Constanta daca se vor descoperi materiale sau monumente arheologice.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zone expuse la riscuri naturale

- Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- Se vor respecta Planurile de analiza si acoperire a riscurilor in Mun. Constanta si in jud. Constanta in vigoare.
- Studiul geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pentru parcela A 120/1/1, cuprinde urmatoarele recomandari:
 - a) fundarea directa pe stratul de loess,
 - b) fundarea prin intermediul unei peme ;
 - c) fundarea prin intermediul pilotilor;
 - d) pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru fiecare obiectiv in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.
- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Conform avizului de principiu al S.C.RAJA S.A. amplasamentul beneficiaza de alimentare cu apa si canalizare pe DN 3 si pe strada Cretoiu.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	8/30

- Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005, astfel: pentru retelele de distributie a apei se va institui zona de protectie sanitara de minim 3m stanga/dreapta de ax, pentru colectoarele menajere si pluviale zonele de protectie sunt de 3 m stanga/dreapta de axul colectorului si 5 m stanga/dreapta din axul conductei de refulare.
- Conform planului topografic, zona studiata este afectata de retele electrice aeriene, care au fost marcate pe planurile aferente PUZ.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice


- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- Conform G.M - 007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament - Sectiunea I - Utilizarea functionala.
- Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament.
- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	9/30

valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si înaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.


- Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(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 destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei 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 protectie; (Legea 350/2001)

(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. Proiectiile la 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. (Legea 350/2001)

Lucrari de utilitate publica

- In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica din categoria sistemului de circulatii publice, propuse prin Studiul de trafic si avizate de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta, aviz nr. 725/21.12.2023 si a avizului CNAIR: Banda de decelerare din DN 3, lesire in strada Cretoiu si modernizare drumuri de exploatare si

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	10/30

crearea e noi strazi in interiorul zonei studiate in conformitate cu urmatoarele documentatii de urbanism si a intentiilor de investitii ale proprietarilor parcelelor.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- 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;
- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014);
- In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform OMS 119/2014).

Amplasarea fata de drumurile publice

- In limita zonei studiate, drumurile publice sunt DN 3 si drumuri de exploatare existente prevazute pentru extindere si transformare in strazi urbane.
- Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.

Amplasarea fata de cai navigabile existente

- In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

Amplasarea fata de cai ferate


- In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate care sa genereze zone de protectie sau de siguranta.

Amplasarea fata de aeroporturi

- In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

- Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	11/30

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.
- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Intrucat, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament din Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, se refera la noul aliniament propus.
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U04-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic.


Amplasarea in interiorul parcelei

- Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
 - a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.
- Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Accesele carosabile la parcela A 120/1/1 se vor asigura din DN 3, printr-o banda de decelerare si iesirea in strada Cretoiu.
- Terenurile din zona de analiza beneficiaza de acces carosabil prin drumurile de exploatare existente care sunt propuse spre modernizare, cu pastrarea axului si aducerea la un oprofil de 10 m, considerate strazi de categoria III.
- Incinta construita va fi prevazute cu:
 - a) accese carosabile, parcaje sau garaje

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	12/30

b) accese pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

-Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

- Principalele intersectii cu DN 3 se vor sistematiza si reglementa corespunzator in corelare cu volumele de trafic, categoria strazii si fluxurile prioritare, in vederea cresterii fluentei si a sigurantei circulatiei.

- Pentru analiza altor dezvoltari urbanistice este necesara reactualizarea studiului de trafic si a circulatiilor rutiere si pietonale.

Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile trasnversale ale acestora si aliniamentul propus.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente


- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica.

- De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individuale care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand acesta se va realiza

- In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	13/30

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Realizarea de retele edilitare

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

- Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.


- Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

- Se va urmasi limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	14/30

- Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- Lucrarile prevazute la aliniatele anterioare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Pentru realizarea investitiei propuse, pentru care se propune introducerea in intravilan a terenului.

Parcelarea

- In caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si ale prezentului.
- Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferit decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu.
- Prin prezentul Plan urbanistic zonal in urma trasarii amprizelor stradale propuse pentru drumurile de exploatare si pentru straziile nou propuse in zona de analiza, se propune cedarea catre domeniul public a suprafetelor de teren proprietate privata necesare in vederea realizarii tramei stradale. Parcela A 120/1/1 nu este afectata de aceste operatii.
- Pachelele existente in limita PUZ, nu se modifica prin prezent documentatie de urbanism in sensul ca nu se propun operatiuni de parcelare sau reparcelare.

Inaltimea constructiilor

- Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.
- In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa la atic exprimata in metri si numa de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).
- In sensul prezentului Regulament, inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	15/30

- Atic - Parte a unei constructii situata deasupra comisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX1998). In cazul cladirilor acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in cuprinsul prezentului regulament, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compositie urbana etc.
- Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.
- Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.
- Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.


7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcajele

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament.
- Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane –HG 525/1996.

Spatiile verzi si plantate:

- Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Se recomanda ca pe

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	16/30

suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure: amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 20 % din suprafata terenului;

Imprejuririle:

- Imprejuririle reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.
- Autorizarea imprejuririlor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul cuprinse in prezentul regulament.
- Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.


8.Dispozitii finale

Autorizarea directa

- Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcela care a generat prezentul PUZ, parcela A 120/1/1, cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale.

Destinatia unui teren sau a unei constructii

-In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - Sectiunea I Utilizarea functionala.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	17/30

III ZONIFICARE FUNCTIONALA


- IS-1 – Zona institutii si servicii, cu reglementari stabilite prin documentatii de urbanism PUZ.
- EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

IV-PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Plansele care cuprind delimitarea unitatii functionale fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

IS-1 – Reglementari pentru zona IS – 1: ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu reglementari stabilite prin documentatii de urbanism PUZ;

EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	18/30

IS-1 – Reglementari pentru zona IS – 1: ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu reglementari stabilite prin documentatii de urbanism PUZ;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona IS-1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, fiind delimitata conform planului U04-Reglementari urbanistice, astfel:
- La nord: parcela IE 211346 –situata in extravilan
- La sud: DN 3;
- La est: parcela IE 236522 – situata in extravilan;
- La vest: Limita UAT Valu lui Traian.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Modernizarea retelei de strazi adiacente zonei, realizarea benzii de decelerare strazii.
- Este obligatorie asigurarea echiparii tehnico-edilitare aferente zonei IS-1 propuse

MASURI SI RECOMANDARI

- Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului
- Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului
- Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazii special destinate pentru recipienti adecvati;


evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;

depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;


acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;

organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;

se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	19/30

- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.
- Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata
 - Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:
 - interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
 - schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
 - asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
 - deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
 - vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
 - Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic
- Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:
- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
 - reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
 - materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
 - oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
 - folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
 - acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
 - evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.
 - Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii
- Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.
- Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	20/30

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

- statie mixta de carburanti;
- statii electrice incarcare autoturisme;
- statii GPL;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- grupuri sanitare;
- rezervoare si constructii tehnice aferente profilului;
- cladiri de birouri
- sedii de firma
- spatii de depozitare de mici dimensiuni
- comert nealimentar;
- spatii de cazare in regim hotelier;

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:


- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- Elemente de semnalistica specifice activitatii;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala;
- accese pietonale si carosabile;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare subterane sau supraterane;
- retele tehnico-edilitare, subterane sau supraterane;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Instalatii de productie a energiei din surse regeabile;
- Imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Nu este cazul

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	21/30

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m; Suprafata parcelei este de minim 1000 m²;

Parcelele se recomanda sa aibe forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.

Retragerea minimă față de aliniament (aliniera construcțiilor) este de 5,00m față de aliniamentul propus, cu respectarea avizului de la CNAIR.

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

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.


In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime, obligatorii, fata de limitele de proprietate, astfel:

- retrageri minime față de limitele laterale – jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, de genul post de transformare, cabina poarta, casa paza, etc. cu respectarea codului civil si a conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	22/30

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

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 metri; Se accepta alipirea constructiilor pe aceeasi parcela.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, când distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decât 1,00 m.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, de normele de insorire si iluminat natural si de alte norme tehnice specifice.

Distantele dintre cladirile nealaturate si pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturale, insorire, salubritate, securitate, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

Accesul in zona este asigurat prin Drumul national, care are categoria de domeniu public.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldriilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR


Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, in functie de nevoile functiunilor constructiilor, se va face in afara drumurilor publice, avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, manevra si intoarcere, fara a fi afectata invreun fel ampriza drumului.

Se recomanda gruparea parcajelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor, masurata in oricare punct al cladirii pornind de la solul natural, inainte de inceperea lucrarilor si pana la cornisa acoperisului, lucrarile tehnice, cosuri de fum si alte suprastructuri fiind excluse, este de $R_h \max = P+2E$, cu $H \max. = 13$ m, cu exceptia

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	23/30

steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m.

Este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Se pot autoriza exceptii de la aceasta limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de functionare si de interes general, in cazuri bine justificate prin documentatii specifice si avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

Ca o masura de reducere a impactului asupra schimbarilor climatice este necesara utilizarea materialelor si alegerea solutiilor constructive care sa asigure o eficienta energetica ridicata a constructiilor propuse, corelat cu obtinerea certificatului energetic.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.


ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 20% din suprafata parcelei va fi spatiu verde. Spatiul verde din parcuri este cuprins in acest procent.

Spatiile libere de constructii si platforme trebuie sa fie permeabile.

Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, loc de joaca pentru copii

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	24/30

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri ale spatiilor tehnice sau pentru zone de protectie sanitara, sau perimetrare, pe limita de proprietate;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,00 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- aspectul exterior al imprejmuirilor, ca si cel al cladirilor, pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate.

Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)


POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim: 50 % (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 -COEFICIEN T MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 1,5 (m² AD/ mp teren)

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	25/30

EX 1 – Zona de extravilan rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona EX1 cuprinde toate parcelele existente in limita PUZ cu exceptia amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu suprafata totala de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale care este solicitata pentru introducere in intravilan.

Zona EX1 cuprinde parcele agricole situate in extravilanul Mun. Constanta care isi mentin destinatia si categoria de folosinta. Aceste parcele nu sunt solicitate pentru introducere in intravilan si in functie de solicitarile ulterioare vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism de tip PUZ in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice.

Pentru aceste parcele, prezentul RLU stabileste cateva reglementari cu caracter director referitoare la dezvoltarea sistemului de circulatii publice care se suprapune cu drumurile de exploatare existente. Dezvoltarea sistemului de circulatii publice este prognozat a se dezvolta ulterior, etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

Acest sistem a fost propus prin Studiul de trafic si avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta si presupune retrageri de aliniamente existente al parcelelor din zona de studiu.


Planurile urbanistice ulterioare pot utiliza ca baza studiul de trafic intocmit pentru prezenta documentatie, dar pentru dezvoltari ulterioare este necesara reactualizarea sa in functie de tipul de investitii solicitate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi din zona studiata pentru toate dezvoltarile urbane ulterioare si extinderea retelelor edilitare pentru echiparea zonei etapizat si functie de investitiile solicitate in zona.

MASURI SI RECOMANDARI

- Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului
- Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	26/30

- Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;

evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;

depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;

acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;

organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;

se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;

indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

- Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

-Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti; schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;

asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;

deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;

vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;

-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;


reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;

materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;

oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;

folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;

acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	27/30

evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

-Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii plantate. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

-Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE


Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

- Se recomanda ca toate operatiunile de parcelare sa fie efectuate numai pe baza unei documentatii de urbanism si cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism HGR 525/1996

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	28/30

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau propus.

- Prin prezentul RLU se recomanda ca amplasarea cladirilor fata de aliniamentele noi rezultate prin retragerile aliniamentelor parcelelor existente sa fie de minimum 5 metri. Acesta retragere poate fi modificata prin noi documentatii de urbanism.
- Documentatiile ulterioare de urbanism pot prelua recomandările de mai sus, dar pot stabili noi conditii de amplasare in functie de tipul de investitii solicitat.

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

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

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii cladirilor si instalatiilor pe care le deservesc, inclusiv pentru cele agabritice si grele.


Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse.

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajri autorizate pe raza mun. Constanta.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	29/30

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la retelele edilitare existente in zona.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizarea orasului.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;


Este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respect suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA Nr cad. 232981, Municipiul Constanta JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT URB	NR. 65/2022
		FAZA :	P.U.Z. R.L.U.
		PAG.	30/30

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

POT maxim = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

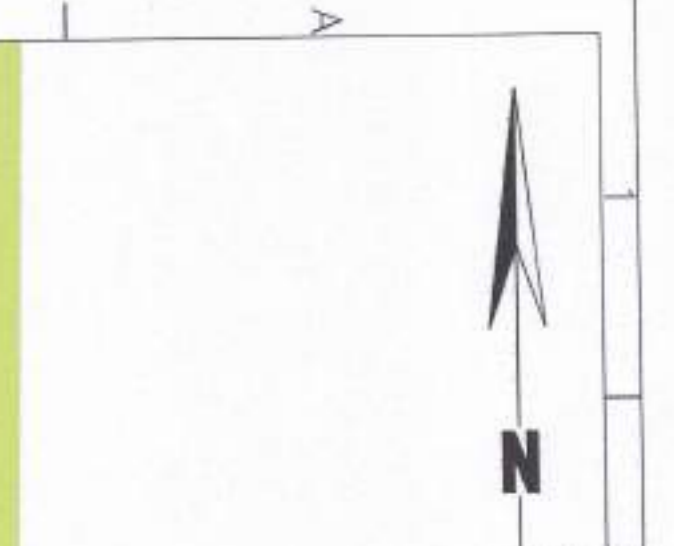
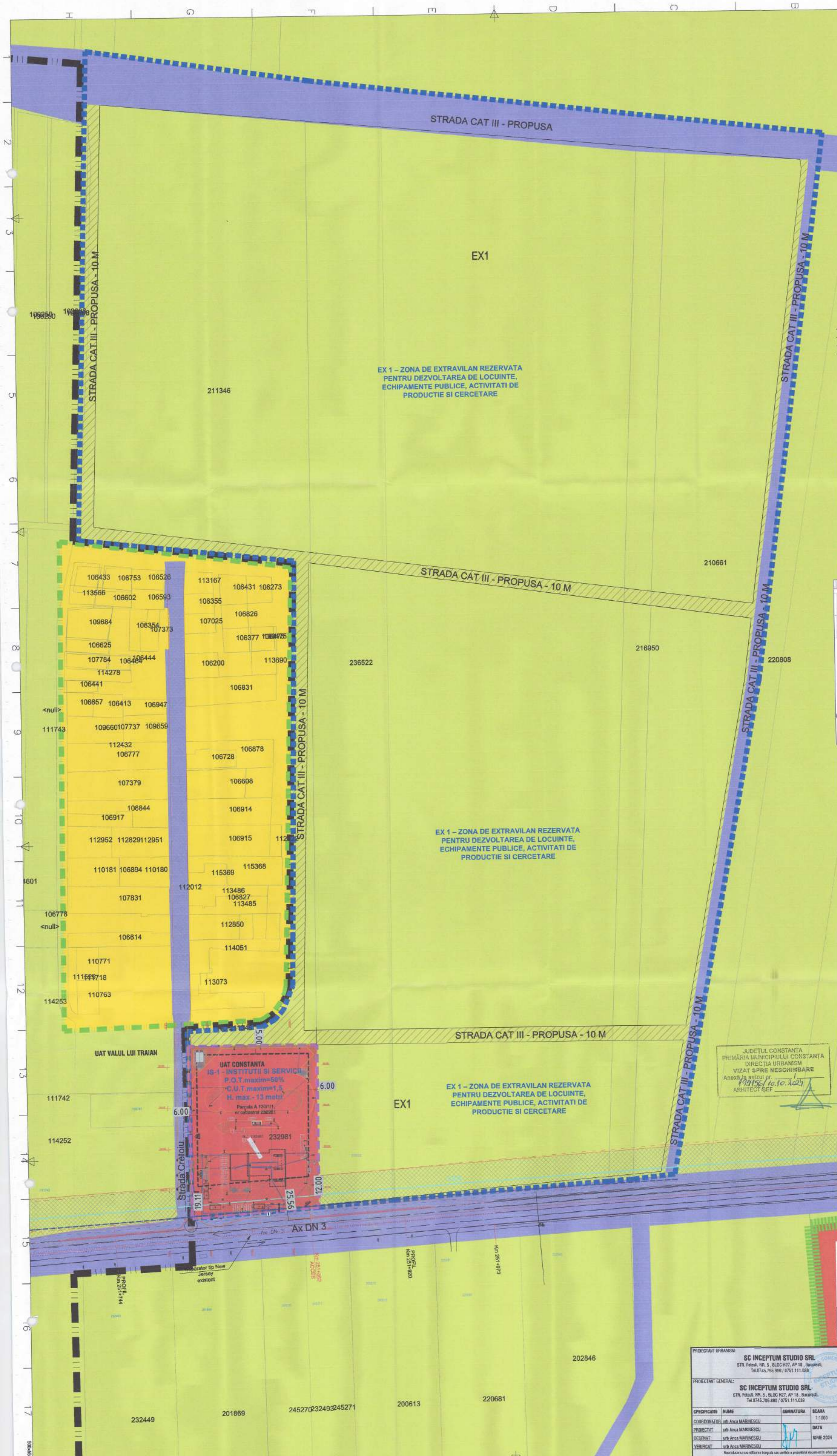
CUT- reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiilor supraterane exprimat in mp si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

Intocmit

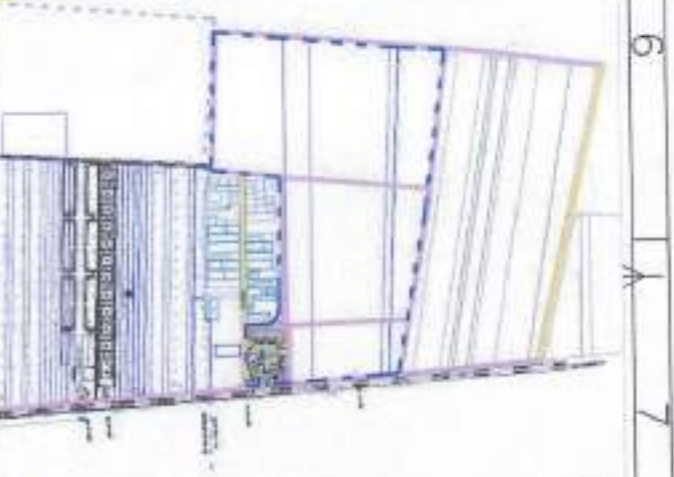
Urb. Anca Elena Marinescu





IS - 1 - Zona institutii si servicii, zona reglementata 1
 POT maxim = 50 %
 CUT = 1,5
 Rh max= P+2E, cu H max. =13 m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m

LEGENDA	
1. Zona de locuinte	10. Zona de servicii si activitati
2. Zona IS - reglementata prin PUZ-uri	11. Zona de servicii si activitati
3. Terenuri situate in extravilan conform PUG in vigoare	12. Zona de servicii si activitati
4. C&R - Cai de comunicatii rutiera	13. Zona de servicii si activitati
5. Terenuri rezervate dezvoltarii tramei stradale-strazi propuse	14. Zona de servicii si activitati
6. Zona protectie retele	15. Zona de servicii si activitati



LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Teren reglementat PUZ
- Limita analiza PUZ
- Limita UAT
- Edificabil maxim propus
- ▲ Acces carosabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona de locuinte conform PUG Valul lui Traian
- Zona IS, reglementata prin PUZ-uri
- Terenuri situate in extravilan conform PUG in vigoare
- C&R - Cai de comunicatii rutiera
- TERENURI REZERVATE DEZVOLTARII TRAMEI STRADALE-STRAZI PROPUSE
- ZONA PROTECTIE RELETE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	302462.030	781887.700	77.750
2	302461.810	781965.450	98.211
3	302363.599	781965.176	76.923
4	302358.100	781888.450	103.933

STEREN=7807. mp

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
EX 1 - zona intravilan, strazi	7807 mp	100%	0 mp	0%
Zona reglementata IS	0 mp	0%	7807 mp	100%
TOTAL	7807 mp	100%	7807 mp	100%

Bilanș utilizare teren zona reglementata IS - conform parametrilor propus PUZ

NR.CAD.	SUPRAFATA TEREN		SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATIEI EXTENSIOANE	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
22081	7807 mp	100%	0 mp	0%	0 mp	0%	0 mp	0%

PROIECTANT URBANISM: **SC INCEPTUM STUDIO SRL**
 STR. Fetești, Nr. 5, BLD. C127, AP 18, București, Tel. 0745.795.800 / 0751.111.039

BENEFICIAR: **KHASSAWNEH SALIM**
 București, Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10

PROIECTANT GENERAL: **SC INCEPTUM STUDIO SRL**
 STR. Fetești, Nr. 5, BLD. C127, AP 18, București, Tel. 0745.795.800 / 0751.111.039

TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
 Introducere teren la intravilan de reglementare urbanistica (strazi si servicii)

DR 3, Parcela A 120/11, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta

SCALA: 1:1000

DATA: Iunie 2024

REGLAMENTARI URBANISTICE

REVIZIE: REV.01