

ANUNȚ CONSULTARE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZRA3 - Subzona unitatilor de depozitare din PUG Constanta aprobat prin HCLM653/1999, conform aviz de oportunitate nr.76851/14.04.2022

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN RECONVERSIA FUNCTIONALA A ZONEI DE STUDIU,REALIZAREA DE CIRCULATII SI SPATII VERZI

INIȚIATOR: SC COMCM S.A.

AMPLASAMENT:BD.AUREL VLAICU 144,CONSTANTA

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 20.11.2024 – 14.12.2024



-OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA B-DUL. TOMIS NR.51, ETAJ .2, CAM. 212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIE MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

-SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 13.12.2024 , INTRE ORELE 10:00 – 11:00.

-COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORĂTORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

-RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA ȘI MEDIU, CAMERA 212.

-DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0723361767, email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- etapa elaborării propunerilor : consultarea documentatiei(25 zile): 20.11.2024 – 14.12.2024
- dezbateri publice: 13.12.2024 intre orele 10:00 -11:00
- comunicarea rezultatelor: 15.12.2024 – 24.12.2024

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ADRESA:BD.AURELVLAICU,NR.CAD.255951,258176,257543,258177,243988,257544, 242655,242656, 223880,CONSTANTA

INITIATOR:COMCM S.A.

PROIECTANT URBANISM:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL:SC ALFLOR PROIECT SRL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA: FEBRUARIE 2022

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 2 - REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 3 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 4 - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 6 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 9 – ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul12- Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul16- Conditii de echipare edilitara

Articolul17- Spatii libere si plantate

Articolul18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 12 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectura si urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare*
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,cu modificările ulterioare*
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare*
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil*
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- *Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare*
- *Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice*
- *OG 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic*
- *Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului*
- *Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane*
- *ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”*
- *LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*
- *LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*
- *LEGE nr. 155 din 30 mai 2023 privind mobilitatea urbană durabilă*
- *NP 24/2022 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane*
- *PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013*
- *HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta*
- *HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța*
- *HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta*

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

1) *Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) 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.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special 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 si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

(5) Prezentul PUZ va fi folosit pentru viitoarea lotizare a parcelelor cadastrale, conform dimensionarilor din planul de reglementari propuse.

(6) Regulamentul de urbanism aferent PUZ studiat se aplica in teritoriul marcat de urmatoarele limite cadastrale:

-la vest bd. Aurel Vlaicu (nr. cadastral 238918)

-la nord: cale ferata CFR (nr. cadastral 245718)

-la est: teren proprietate privata nr. cadastral 254034

-la sud: drum acces dinspre centru comercial Hornbach (nr. cadastral 254034)

(7) Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenurile cu numar cadastral 257543, 257544, 255951, rezultate din dezmembrare parcela cu numar cadastral 239055, in suprafata totala de 185877mp.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

(8) Prin prezentul regulament de urbanism se modifica zona de reglementare aprobata conform PUG Constanta, respectiv ZRA3, si se stabilesc urmatoarele zone de reglementare noi:

- **ZRC1**-Zona functiuni show-room, super market, hyper market, comert, servicii, birouri si sedii - administrative in imobile P-P+2E
- **ZRM2**-Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii, turism, comert, birouri, invatamant, sanatate, parcaje, locuire colectiva
- **ZRM3**-Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii, servicii proximitate (cabinete avocatura, mediere, servicii infrumusetare, profesii liberale, etc...), birouri, parcaje, locuire colectiva
- **ZRV**-Zona de reglementare spatii verzi, parcuri, locuri de joaca, plantatii de aliniament

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 2 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

(1) Functiunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

(2) Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul municipiului Constanta.

(3) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, platforme meteorologice sau lucrari de gospodarie a apelor.

(4) Autorizarea constructiilor si amenajarilor ce prin functiune, forma, amplasare, aspect, materiale utilizate depreciaza sau afecteaza valoarea peisajului este interzisa.

(5) In limita zonei studiate nu exista zone construite protejate sau ce necesita protectia.

CAPITOLUL 3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

(2) Autorizarea lucrarilor de constructii sau amenajari in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor ce au ca scop protectia si prevenirea acestora, sunt interzise. Prin zone expuse la riscuri naturale se inteleg arealele delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale destructive, ce pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si construit, ce pot produce pagube si victime umane.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

(3) Se vor realiza studii geotehnice pentru toate constructiile propuse in zona de studiu in faza autorizatie de construire si se vor respecta intocmai recomandarile si conditionarile din aceste studii.

(4) Autorizarea constructiilor propuse in zone expuse la riscuri tehnologice (poluare sol, apa, aer, risc de explozie, pericol de incendiu, radiatii), riscuri pentru sanatate (poluare sol, aer, apa), zone de servitute si de protectie a retelelor edilitare, a cailor de comunicatii si a altor constructii sau lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform legislatiei in vigoare.

(5) In limita zonei de studiu nu sunt propuse functiuni noi generatoare de riscuri tehnologice.

(6) Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ, astfel:

a) Conform aviz Societatea Termoficare Constanta SRL, se precizeaza faptul ca societatea nu detine retele termice pe amplasamentul studiat;

b) Conform aviz Telekom Romania Communications SA, acestia solicita ca toate lucrarile ce vor fi executate conform acestui PUZ, in zona cablurilor subterane ce le apartin, sa se execute manual si in prezenta delegatilor Telekom, cu solicitarea de asistenta tehnica din partea beneficiarului/constructorului, cu minim 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, in cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse si fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, in cazul in care acesta se modifica datorita lucrarilor realizate;

c) Conform aviz Distrigaz Sud Retele, se interzice realizarea de constructii in zonele de siguranta ale obiectivelor de gaze naturale, iar daca, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care se afla amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor din sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat, se interzic sapaturile sau lucrarile de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara acordul prealabil al operatorului de sistem, se interzice depozitarea de materiale sau lucrari in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale fara avizul prealabil al operatorului de sistem, se interzic interventiile asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.

Zonele de siguranta si de protectie vor respecta Normele tehnice aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei si a gazelor naturale 123/2012, cu modificarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

d) Conform aviz Directia de Sanatate Publica a judetului Constanta, se cere respectarea cu strictete

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

a tuturor prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

La stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina seama de obiectivele ce sunt surse potentiale de discomfort conform legii (cimitire, statii de beton, adaposturi animale, depozite deseuri, etc...), cu respectarea simultana atat a distantelor legale fata de limitele proprietatilor si zonele de protectie sanitara, cat si a principiului celui mai vechi amplasament.

Se vor respecta cu strictete normele de protectie sanitara prevazute in OMS 119/2014, iar daca aceste distante nu sunt asigurate in toate punctele cardinale se va intocmi Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei. Se vor respecta toate zonele de protectie sanitara si hidrologica conform prevederilor HG 930/2005. Se va respecta legea 102/2014, privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare.

Se vor respecta normele privind regimul deseurilor in conformitate cu OMS 119/2014, HG 856/2002, Legea 211/2011. Se vor respecta normele privind acustica urbana conform SR 10009/2017- limite admisibile ale nivelului de zgomot din meidul ambiant si STAS 6156/86- limite nivel de zgomot interior, coroborat cu art.16 din anexa la OMS 119/2014 actualizat, precum si Legea 104/2011 si STAS 12574/87 privind conditiile de calitate Aer din zonele protejate.

e) Conform aviz E-Distributie Dobrogea SA, in baza Legii Energiei 123/2012, E- DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii.

Daca sunt necesare alte reglementari urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, acestea se vor executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de E-Distributie Dobrogea SA la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea. Se va reveni in faza DTAC pentru obtinerea avizului pentru fiecare obiectiv propus.

f) Conform aviz RDS&RCS, se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua existenta pe bd. Aurel Vlaicu, care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 1,1m la 0,3metri avand o latime de 0,6m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,2metri deasupra monotubului, iar

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

executarea lucrarilor de sapaturi in zona traseelor de cabluri de fibra optica se va face doar manual, cu asistenta tehnica din partea RCS&RDS SA, in caz contrar solicitantul, respectiv executantul, fiind obligati sa suporte consecintele oricarei deteriorari a instalatiilor existente.

Pentru orice retele ale obiectivelor propuse, proiectate a fi realizate in afara perimetrului studiat, beneficiarul va solicita avizul RCS&RDS SA, in baza unei noi documentatii tehnice de specialitate.

g) Conform aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana, avizul e conditionat de respectarea amplasamentului, de respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite in documentatia prezentata, de furnizarea in faza DTAC a coordonatelor geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra, determinate doar de specialisti autorizati in sistemul geodeziei.

Sunt interzise conform aviz utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care produc perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior cu fascicule de lumina orientate in sus, desfasurarea pe teren a unor activitati ce pot afecta traficul aerian din zona.

Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite.

h) Conform aviz Sucursala Regionala CF Constanta, terenul cu numar cadastral 255951, este situat la o distanta de 100m la km 3-130, 17metri la km 3-555, 24metri la km 3-785 din ax linie CF, iar limita zonei CF intre km mentionati e de 22m la km 3-130, 17m la km 3-555 si 20m la km 3-785. Avizul este valabil cu respectarea urmatoarelor conditii si precizari: beneficiarul se va prezenta in faza DTAC pentru obtinerea avizului CFR, beneficiarul nu va realiza in zone de siguranta a caii ferate (20m din axul CF) constructii definitive, iar pentru alte constructii realizate in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (100m din axul liniei CF), va solicita aviz de amplasare distinct de la Sucursala Regionala CF Constanta, cu exceptia celor ce fac obiectul prezentului aviz, beneficiarul isi va asuma raspunderea privind impactul asupra mediului si constructiilor produs de circulatia trenurilor in zona (zgomot, vibratii, etc..) si nu va solicita de la Sucursala Regionala CFR masuri de protectie datorate zgomotului produs de circulatia trenurilor- montarea de panouri fonoabsorbante.

i) Avizul RAJA S.A. precizeaza ca in urma sondajelor realizate in faza PUZ s-a constatat existenta conductei de distributie telescopica Dn 110mm PEHD-Dn 300mm AZB-Dn 400mm AZB.

De asemenea, pe amplasament exista un colector menajer Dn 400mm AZBA, ce nu se afla in intretinerea si exploatarea RAJA SA. Acesta se va desfiinta prin busonarea capetelor, in aval si amonte, astfel incat sa se elimine pericolul infiltratiilor de apa uzata in amplasament.

Amplasamentul studiat se afla partial in perimetrul hidrogeologic de protectie pentru sursa Cismea, sens in care se vor respecta cu strictete reglementarile HG 930/2005. cONFORM hg 930/2005, cap.VIII, art.30, culoarele de teren 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distributie apa si culoarele de teren de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de aductiune apa, ce reprezinta zone de protectie sanitara cu regim sever, nu se vor betona si nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive, in aceste zone terenul putand fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele). Este interzisa deversarea apelor pluviale in sistemul menajer.

Avarierea sau distrugerea partiala sau totala a unor parti din retelele apartinand RAJA SA, provocata cu ocazia efecturarii lucrarilor de constructii, va fi remediata prin grija persoanei fizice/juridice vinovata de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fara ca prin aceasta persoana vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imosibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa/canalizare, precum si a cantitatilor de apa produse in urma avariei.

Autorizatiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite doar dupa infiintarea retelelor de alimentare cu apa si canalizare.

j) Avizul Agentiei pentru Protectia mediului Constanta prevede urmatoarele masuri si ecomandari propuse pentru protectia mediului:

- In urma analizarii documentelor analizate, a parcurgerii integrale a etapelor procedural conform Hotararii de Guvern nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in baza prevederilor Legii nr.226/2013 privind aprobarea O.U.G. nr.164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului si a Hotararii de Guvern nr.1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea sa, cu modificarile si completarile ulterioare, ca urmare a analizei proiectului de plan si a Raportului de mediu, precum si a consultarii publicului in cadrul dezbaterii publice din data de 12.09.2024, APM Constanta decide acceptarea raportului de mediu si emiterea avizului de mediu pentru documentatia P.U.Z. studiata.*
- Planul respecta cerintele legislative privind protectia mediului;*
- Raportul de mediu respecta continutul cadru prevazut in Anexa 2 la H.G. nr.1076/2004 si recomandarile metodologice cuprinse in Manualul privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, aprobat cu Ordinul nr.117/2006, precum si a informatiilor desprinse in cadrul sedintelor grupuli de lucru , intocmit pentru definitivarea proiectului de plan;*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

raportul de mediu prevede masuri privind monitorizarea efectelor asupra mediului;

- Planul urbanistic general, prin reglementarile introduce, va conduce catre un impact minim asupra factorilor de mediu din zona studiata;*
- Nu sunt afectate zone de patrimoniu arheologic, zone de protectie speciala hidrogeologica.*

(7)In limita zonei studiate prin PUZ se propun noi obiective de utilitate publica ce constau in trama stradala de categoria III(strazile 1-8) si in echiparea tehnico edilitara,ce vor fi realizate de catre investitori si cedate ulterior catre administratorii domeniului public ai drumurilor de categoria III ai catre operatorii de retele.

(8)In limita zonei studiate prin PUZ se vor asigura cel putin urmatoarele dotari aferente locuirii,calculate la un estimat de 8220 locuitori,din categoria functiunilor invatamant si sanatate:cresa/gradinita,scoala/afterschool,clinica/cabinete medicale.Suprafata exacta si capacitatea dotarilor mentionate se vor determina in cadrul proiectelor tehnice realizate ulterior aprobarii PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1)Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

2)Se vor realiza studii de insorire pentru toate constructiile unde distanta dintre acestea si cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea celei mai inalte,conform OMS 119/2014,alin 2.

3)Se va respecta distanta minima propusa prin PUZ fata de drumurile publice existente in zona,respectiv bd.Aurel Vlaicu.

4)Se va respecta zona de siguranta si zona de protectie,indiferent de proprietar, fata de calea ferata CF apartinand Sucursala Regionala CF Constanta si se va solicita avizul Sucursalei Regionale CF Constanta pentru toate constructiile si amenajarile propuse intre limitele mentionate.

5)Amplasarea constructiilor fata de aliniament,prin aliniament intelegand limita dintre domeniul privat si domeniul public,respectiv limita dintre domeniul privat si circulatiile publice propuse,se va face cu respectarea distantelor minime cuprinse in prezentul regulament,partea III-Zonificare functionala.

6)In fasia non-aedificandi dintre aliniament si zone de retragere a cladirilor de la acesta se admit rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati,trepte de acces in cladiri,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane,echipamente edilitare,parcaje descoperite,alei carosabile si pietonale,platforme depozitare deseuri menajere,locuri de joaca si mobilier urban,statii transport calatori,statii incarcare

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

electrica,trepte de acces in cladiri,fara depasirea limitei terenurilor.

7)Fasia non-aedificandi va fi tratata peisagistic de-a lungul tuturor circulatiilor publice.

8)Autorizarea executarii lucrarilor va fi permisa doar daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioara,distantele minime intre cladiri,distantele minime fata de aliniament, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite in prezentul regulament, partea III-Zonificare functionala.

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

1)Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Astfel,peu drumurile aflate in zona de studiu,aliniera constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite prin acest PUZ.Fiecare lot propus a fi construit va avea acces auto si pietonal.

2)Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice

3)Accesurile carosabile se vor asigura din bd.Aurel Vlaicu si din circulatiile auto propuse in zona studiata.

4)Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.Accesurile carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice,de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.

Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau la drumurile ce vor deveni publice prin acest PUZ, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

6) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie lăsate tot timpul libere.

7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesurile pietonale vor fi dimensionate conform destinației lor, respectiv acces incintă, evacuare, etc... și vor fi dimensionate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform HCL 180/2022.

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

3) Se vor respecta toate restricțiile, condițiile și zonele de protecție impuse în avizele de utilități, parte componentă a acestui PUZ.

4) Se vor respecta zonele de protecție și siguranța ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele, în condițiile în care rețelele existente se mențin în poziția menționată în avizele distribuitorilor.

5) Pentru extinderile de rețele și rețelele noi se vor respecta toate restricțiile și condițiile impuse în avizele de utilități eliberate de operatorii de rețele anterior autorizării și execuției acestora.

6) Toate construcțiile propuse vor dispune de platforme, interioare sau exterioare, dimensionate și poziționate conform legislației, destinate colectării deșeurilor menajere, ce permit colectarea selectivă a acestora și accesibile ușor.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

7) *Retelele de apa, canalizare, refulare, alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii realizate de investitori intra in proprietatea operatorilor de retele.*

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

1) *Parcelarea este actiunea urbană prin care o suprafata de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.*

2) *Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite 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.

Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

3) *Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.*

4) *Parcelatele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari si zonificare functionala propus.*

5) *Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementari propus, cu excepția dezmembrărilor pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).*

6) *Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:*

- *Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),*
- *Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;*
- *Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.*

7) *Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor existente la momentul aprobarii PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare.*

8) *Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenurile cu numar cadastral 257543,257544,255951, rezultate din dezmembrare parcela cu numar cadastral 239055, in suprafata totala de 185877mp.*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

9) Se vor respecta regimul minim si maxim de inaltime stabilite in cadrul reglementarilor detaliate pentru fiecare zona reglementare propusa, conform partea III-Zonificare functionala.

10) In prezentul regulament inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana in punctul cel mai inalt al constructiei.

11) Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile in care se incadreaza in aspectul general al zonei propuse, asa cum este detaliat in partea III-Zonificare functionala, a prezentului regulament.

CAPITOLUL 8-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, PARCAJE SI IMPREJMUIRI

1) Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HCJC 115/2013.

2) Autorizarea executarii constructiilor ce necesita locuri de parcare se realizeaza doar daca exista posibilitatea amplasarii acestora in afara drumurilor publice si respecta HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare.

3) Numarul minim al locurilor de parcare necesar fiecarei functiuni se va determina cu respectarea HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare.

4) Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii (organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 9 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZRC1

Zona functiuni show-room, super market, hyper market, comert, servicii, birouri si sedii administrative in imobile P-P+2E

ZRM2

Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii, turism, comert, birouri, invatamant, sanatate, parcaje, locuire colectiva

ZRM3

Zona mixta constructii maxim P+10E cu functiuni de servicii, servicii proximitate (cabinete avocatura, mediere, servicii infrumusetare, profesii liberale, etc...), birouri, parcaje, locuire colectiva

ZRV

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament

PARTEA IV REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

*Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.*

Zona studiată este o zonă cu terenuri intravilane,situate la limita cu bd.Aurel Vlaicu,la sud de intersecția cu Baba Novac.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este situată în vechea zonă industrială a Constantei,ce în ultimii 15 ani a suferit reconversie funcțională prin extinderea zonei de locuire dinspre noul cartier Compozitori și cartierul de locuințe pentru tineri Baba Novac.

În prezent,infrastructura rutieră și utilitățile se află la limita și pe terenurile studiate,urmand a fi asfaltate strazile,marite conform studiilor de circulații și extinse utilitățile,ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 5-Utilizări admise

ZRC1

Zona funcțiuni show-room,super market,hyper market,comert, servicii, birouri și sedii administrative,rețele edilitare,parcaje,circulații,spatii verzi și locuri de joacă

ZRM2-

Zona mixtă cu funcțiuni de servicii, comert,birouri,invatamant, sanatate,turism,institutii și echipamente publice,cultura,parcaje, locuire colectivă,rețele edilitare,circulații,spatii verzi și locuri de joacă

ZRM3

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona mixta cu functiuni de servicii,birouri,sanatate,invatamant.,terenuri de sport,locuri de joaca,parcaje, locuire colectiva

ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,terenuri de sport,plantatii de aliniament,mobilier activitati sportive,mobilier urban

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZRC

- se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...,necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

ZRM2

- se admit zone de parcaje la parterul cladirilor,vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
- cladirile propuse cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare parterului si etajului 1 nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile,
- imobilele de locuinte colective vor putea fi propuse in imobilele ce au alte functiuni, in afara locuirii,doar la subsol/demisol,parter, etaj 1
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale
- suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 70% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM2
- suprafata minima desfasurata aferenta functiunii sanatate,servicii medicale va fi minim 2% din suprafata desfasurata aferenta ZRM2
- se admit terenuri de sport acoperite sau descoperite ce vor deservi imobilele proiectate in zona de studiu
- se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc... necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;
- se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare,peste inaltimea maxima admisa

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului,peste inaltimea maxima admisa
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

ZRM3

- se admit pe langa locuire colectiva sau parcare la parter si primul etaj al cladirilor si Functiuni de tip birouri,servicii,sanatate,birouri profesii liberale,cu program de functionare intre orele 8.00-17.00 si flux vizitatori redus.
- imobilele cu functiunea de invatamant(gradinita,scoala primara,after-school) vor ocupa integral un imobil,daca aceasta functiune nu este combinata cu alte functiuni ce sunt complementare acesteia
- suprafata minima desfasurata aferenta functiunii de invatamant(gradinita,scoala primara,after-school) va fi de minim 2% din suprafata desfasurata totala aferenta ZRM3
- se admit birouri profesii liberale in limita a 25% din suprafata apartamentelor aferente imobilelor cu functiune preponderenta de locuinte colective
- se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
- se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...,necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;
- se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare,peste inaltimea maxima admisa
- se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului,peste inaltimea maxima admisa
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

ZRV

- se admit constructii pentru expozitii,activitati culturale(spatii spectacole,biblioteci in aer liber,pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici),activitati sportive,alimentatie publica si comert,
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafața totală a terenului situat in ZRV
- se admit parcaje pentru vizitatorii ZRV,
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații
- se admit alei pietonale si alei ocazional carosabile pentru masinile de interventie si curatenie
- se admit toalete ecologice dimensionate si pozitionate conform normative
- se admit panouri publicitare,totemuri,firme publicitare,etc...

Articolul 7-Utilizari interzise

- **ZRC1** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

- **ZRM2** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

- **ZRM3** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

- **ZRV** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Parcelare este acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite 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. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Parcellele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari propus.

Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementari propus, cu excepția dezmembrărilor¹ pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),*
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;*
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.*

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- **ZRC1** - deschidere la strada minim 20metri și suprafața teren minim 1000mp*
- **ZRM2** - deschidere la strada minim 20metri și suprafața teren minim 1000mp*
- **ZRM3** - deschidere la strada minim 20m și suprafața teren minim 1000mp*
- **ZRV** - suprafața teren minim 150mp*

-(2)- La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, comasări, alipiri).

În fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezlipirea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente etapelor de investiții preconizate în planul de acțiune anexa PUZ, cu condiția menținerii funcțiunilor și zonelor de reglementare stabilite prin documentația de urbanism, astfel încât să nu se modifice propunerile prezentei documentații.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

*-(3) - **adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **12 metri** (cu excepția parcelelor pentru circulații, parcaje, spații verzi, locuri de joacă, piste biciclete, rețele edilitare); dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprieria întregii parcele.*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

In cazul exproprierii se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Circulatiile auto,pietonale,spatiile verzi,retelele edilitare,loturile aferente constructiilor, se vor dezmembra pe etape,conform planului de actiune.

Initial se vor dezmembra strazile ce sunt prevazute a fi cedate catre municipalitate,ulterior se vor dezmembra loturile aferente spatiilor verzi,loturile aferente echipamentelor edilitare si retelelor de utilitati,precum si loturile aferente constructiei imobilelor private propuse.

Dezmembrarile ulterioare acestui PUZ nu vor necesita intocmirea altor PUZ-uri,daca in urma dezmembrarilor anterioare autorizatiilor de construire se va respecta forma terenurilor si zonelor de reglementare stabilita in plansa reglementari propuse.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1)prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari sau egale cu:

- **ZRC1**-distanța fata de aliniamentul propus este de minim 4metri fata de aliniamentele la strazile de categoria III,IV si de 10metri la cele de categoria II(bd.Aurel Vlaicu).Se vor putea depasi distantele cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati,trepte de acces in cladiri,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane,echipamente edilitare,parcaje descoperite,alei carosabile si pietonale,platforme depozitare deseuri menajere,locuri de joaca si mobilier urban,statii transport calatori,statii incarcare electrica,trepte de acces in cladiri,fara depasirea limitei terenurilor*
- **ZRM2**-distanța fata de aliniamentul propus este de minim 4metri fata de aliniamentele la strazile de categoria III,IV si de 10metri la cele de categoria II(bd.Aurel Vlaicu).Se vor putea depasi distantele cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati,trepte de acces in cladiri,elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane, echipamente edilitare, parcaje descoperite, alei carosabile si pietonale, platforme depozitare deseuri menajere, locuri de joaca si mobilier urban, statii transport calatori, statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri, fara depasirea limitei terenurilor

- **ZRM3**-distanța fata de aliniamentul propus este de minim 4 metri fata de aliniamentele la strazile de categoria III, IV si de 10 metri la cele de categoria II (bd. Aurel Vlaicu). Se vor putea depasi distantele cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane, echipamente edilitare, parcaje descoperite, alei carosabile si pietonale, platforme depozitare deseuri menajere, locuri de joaca si mobilier urban, statii transport calatori,, statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri, fara depasirea limitei terenurilor
- **ZRV**-distanța oricaror constructii fata de aliniamentul propus este minim 4 metri fata de aliniamentele la strazile de categoria III, IV si de 10 metri la cele de categoria II (bd. Aurel Vlaicu). Se vor putea depasi distantele cu rampe pentru persoane dizabilitati, trepte, elemente decorative si de iluminat, elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane, echipamente edilitare, parcaje descoperite, alei ocazional carosabile si pietonale, locuri de joaca si mobilier urban, statii transport calatori, statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri, fara depasirea aliniamentului terenurilor.

Pentru toate zonele de reglementare, cladirile propuse vor fi retrase de la aliniament astfel incat distanta dintre cladirile de pe aliniamente opuse sa fie de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte. Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme, elemente signalistica. iluminat este interzisă.

Sunt permise subsolurile amplasate pe limitele parcelelor daca acestea sunt amplasate sub cota trotuarului pe portiunea dintre aliniament si retragerea minima a constructiilor din care fac parte.

Sunt permise constructiile tehnice si edilitare in zona dintre retragerea minima si aliniament, daca acestea sunt tratate arhitectural la fel ca si constructiile pe ale caror terenuri se amplaseaza.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**,respectandu-se distantele minime de 4metri pana la limita de proprietate;; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela;
- distanta intre cladirile de pe parcele diferite va fi egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte
- cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014,astfel:
- echipamentele propuse supraterane se vor putea amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela si pe alte parcele

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela si intre cladirile de pe parcele diferite va fi egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte
- se poate reduce la jumatate distanta minima intre fatadele cladirilor ce nu au ferestre ale camerelor de locuit
- se pot alipi la calcan constructiile propuse cu fatade fara ferestre;
- cladirile se vor dispun intotdeauna astfel incat sa se respecte prevederile O.M.S. nr. 119/2014
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

Se vor asigura accesuri auto și pietonale la toate construcțiile propuse, dimensionate în funcție de specificul funcțiunilor propuse.

In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Drumurile propuse în incinta PUZ ului studiat vor avea raza de racordare în dreptul carosabilului de minim 6 metri.

Drumurile principale propuse în zona de studiu, propuse a fi cedate municipalității ca drumuri publice de categoria a III a au ampriza totală de 12,5 metri, din care 7 metri sunt cele două benzi de circulație auto, câte o bandă pe fiecare sens, 1,75 metri fiecare din cele două trotuare pentru circulația

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

pietonala si cate 1m vor avea pistele de biciclete,amplasate un sens pe o parte a drumului si un sens pe cealalta parte a drumului,conform profilului 1-1 din plansa reglementari propuse aferenta PUZ.

De asemenea,zonele de retragere de minim 4 metri de-a lungul drumurilor vor fi amenajate peisagistic.Vor putea fi amplasate in aceste zone de retragere alei pietonale,alei carosabile,trepte si rampe de acces in cladiri si in zonele cu parcaje,precum si elemente de signalistica publicitara si mobilier urban.

La bulevardul Aurel Vlaicu este propusa o fasie de teren cu interdictie definitiva de construire,pe o adancime de 5m de la aliniament,ce fa putea fi folosita in viitor pentru extinderea bd.Aurel Vlaicu.Aceasta fasie de teren se va putea amenaja peisagistic,vor putea fi amplasate in aceste zone de retragere alei pietonale,alei carosabile,trepte si rampe de acces in cladiri si in zonele cu parcaje,precum si elemente de signalistica publicitara si mobilier urban,inclusiv parcaje biciclete si trotinete,terenul fiind propus sa ramana in domeniul privat,urmand sa treaca in domeniul public doar daca va fi nevoie sa se realizeze supralargirea bd.Aurel Vlaicu pe acea zona.

Articolul 13 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.
- în parcaje amenajate de către investitor adiacent construcțiilor propuse, proiectate astfel încât să existe vizibilitate pentru conducătorii auto.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, trotuarelor, spațiilor verzi, pistelor de bicicliști.

Datorită schimbărilor climatice, sunt obligatorii următoarele măsuri pentru zona de reglementare ZRC1, în cazul parcajelor amenajate în exterior, la nivelul solului:

- parcajele exterioare amplasate la sol vor fi amplasate pe terenul amenajat cu dale înierbate, pentru a permite scurgerea ușoară a apelor pluviale pe acele zone,

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

-parcajele amenajate la exterior, la nivelul solului, vor fi protejate de copertine antigrindina si pentru umbrire.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Articolul14 – Inaltimea constructiilor

• ZRC1

-regimul de inaltime minim P(5m)-maxim P+2E(20m)

• ZRM2

-regimul de inaltime minim P+1E(8m) si maxim P+10E(37m)

-se admite regim de inaltime mai mic de P+4E doar pentru functiuni comerciale, servicii, invatamant, sanatate, cultura, echipamente publice

-se admite depasirea regimului de inaltime cu maxim 5 niveluri pentru cladirile accentate de inaltime pozitionate in capat de perspectiva, mentionate pe plansa reglementari propuse si zonificare functionala(U-03).

• ZRM3

-regimul de inaltime minim P+1E(8m) si maxim P+10E(37m)

-este admis regim inaltime P+1-3E(16m) pentru institutii invatamant, sanatate, servicii, echipamente ,parcaje

• ZRV

-regimul de inaltime maxim P(6m)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

Este admisa depasirea inaltimii maxime cu un etaj tehnic necesar instalatiilor.

Este admisa depasirea inaltimii maxime cu casa de scara necesara mentenantei acoperisurilor cladirilor.

Se considera cota terenului amenajat cota terenului amenajat din deptul accesului principal in cladire.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol.

Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Sunt admise constructii functiuni retele edilitare cu inaltime mai mica decat inaltimea minima admisa in toate zonele de reglementare.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;*
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);*
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;*
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;*
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;*
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică in vigoare la data aprobarii PUZ.*

- acoperirea constructiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasa, pe care se pot amplasa instalatii de captare a energiei solare si instalatii de climatizare, precum si alte posibile instalatii necesare datorita schimbarilor climatice*
- pentru finisajele fatadelor si pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej, ce reflecta mai bine lumina solara si nu permit incalzirea excesiva a fatadelor si implicit a spatiilor interioare*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- este permisă folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fără a depăși 15% din suprafața totală a fiecărei fațade pentru care se folosesc
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea construcțiilor sau anexelor
- se permit placajele din piatră naturală, materiale compozite, cărămida aparentă în culori naturale
- alegerea culorilor fațadelor construcțiilor va ține seama de clădirile învecinate deja realizate, pe măsura ce se construiește ansamblul rezidențial
- toate elementele fațadelor construcțiilor, anexelor și împrejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic
- se interzic golurile de ferestre și uși în forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit închiderile balcoanelor și teraselor dacă acest lucru nu a fost reglementat în autorizațiile de construcție inițiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastate în fațada sau în ghețele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fațadele principale, vizibile dinspre circulațiile auto și pietonale, dacă nu sunt mascate cu tablă perforată sau alte materiale în aceeași culoare cu finisajul fațadei pe acea zonă
- cromatică împrejmuirilor și finisajele folosite vor fi asemănătoare cu cele utilizate pentru construcțiile edificate pe fiecare parcelă
- sunt interzise inscripțiile publicitare realizate prin vopsirea fațadelor sau împrejmuirilor
- este permisă montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021
- în zona de reglementare ZRC1 sunt permise culori, materiale, sigle, totemuri și logouri publicitare specifice marcii hipermarketurilor, supermarketurilor, show roomurilor ce vor deține sau închiria clădirile propuse în respectiva zonă de reglementare

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

De asemenea se recomandă limitarea siglării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

terenul natural.

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.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele. Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de retele (SC RAJA SA) si legislatiei in vigoare (ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

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

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

Se va asigura evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastrate in fatada sau in ghenele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor.

Toate parcelele vor dispune de spatii in interiorul acestora, pentru colectarea deseurilor menajere.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se vor obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora,*
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,*
- d) daca este vorba de antene, cu respectarea legislatiei specifice acestora.*

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasate pe o rază de maxim 100m în jurul parcajului.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, mai ales schimărilor climatice de temperatură, și favorabile faunei antropofile specifice, conform anexa 2 a HCJC 152/2013.

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Spațiile verzi amplasate în zonele de reglementare ZRV vor fi amenajate și vor rămâne în proprietatea privată a investitorilor/propietarilor și vor fi cuantificate în suprafața totală de spații verzi necesară funcțiunilor propuse în celelalte zone de reglementare din zona de studiu PUZ.

În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și nu se asimilează prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență 195/2005 privind protecția mediului.

Zonele verzi din ZRV vor putea fi expropriate conform legislației în vigoare și doar cu acordul autentificat al proprietarilor lor.

Nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini adânci în zonele rețelelor subterane.

Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (Instrucțiunile tehnice de proiectare a spațiilor verzi pentru localitățile urbane - Indicativ P. 41-73, din 21.06.1973).

Suprafețele de teren situate în zonele retragerilor minime de 4 metri între strazile cu profil 1-1 și

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

limitele edificabilelor reglementate in zonele ZRM2,ZRM3, vor fi amenajate peisagistic.Vor putea fi amplasate in aceste zone de retragere alei pietonale,alei carosabile,trepte si rampe de acces in cladiri si in zonele cu parcaje,precum si elemente de signalistica publicitara si mobilier urban.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRC1 este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 20 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada,in zonele unde nu exista servicii publice la parterul imobilelor.

Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei.

Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Pentru ZRM2,ZRM 3,ZRV este recomandata evitarea realizarii imprejmuirilor.In cazul in care totusi se decide realizarea acestora,sunt permise imprejmuiri permeabile sau tip gard viu,avand o inaltime de maxim 1,5metri inaltime.

Este obligatorie împrejmuirea locurilor de joaca si terenurilor destinate activitatilor cu copii.

Este obligatorie împrejmuirea terenurilor de sport.Pentru acestea se poate realiza o împrejmuire permeabila,dublata de gard viu,avand maxim 5metri inaltime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) și a materialelor ușor inflamabile.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRC1**
 - POT maxim 50%
- **ZRM2**
 - POT maxim 50%
- **ZRM3**
 - POT maxim 50%
- **ZRV**
 - POT maxim 10%

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

- **ZRC1**
 - CUT maxim 1,5
- **ZRM2**
 - CUT maxim 3,6(rezultat din marirea cu maxim 20% a CUT reglementat existent)
- **ZRM3**
 - CUT maxim 3,6(rezultat din marirea cu maxim 20% a CUT reglementat existent)
- **ZRV**
 - CUT maxim 0,1

CAPITOLUL 12- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,

Urb.Marculescu Roxana

S.C. ALFLOR PROIECT S.R.L.

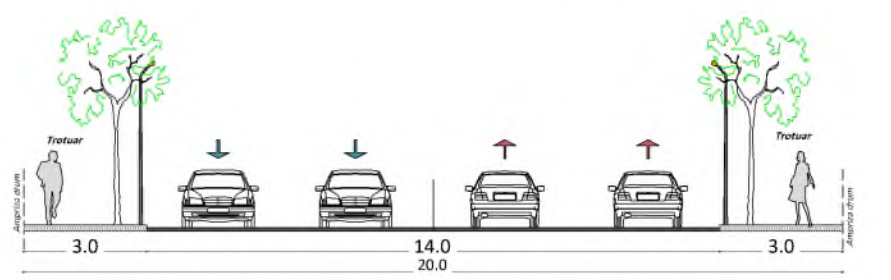
PLAN DE SITUATIE COTAT
IN SCOPUL: ELABORARII UNOR STUDIIL DE SPECIALIZATE - ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM
NR. 150/11.02.2022

Adresa imobilului:
 Localitatea Constanta Bdul Aurel Vlaicu, Nr. 144,
 Lot 1/1+ Lot 2/1/1+ Lot 1/2/1+ Lot 2/1/2+ Lot
 2/2+ Lot 1+ Lot 1/2/2+ Lot 2+ Nr. 140bis+ Nr.
 144+ Nr. 144B

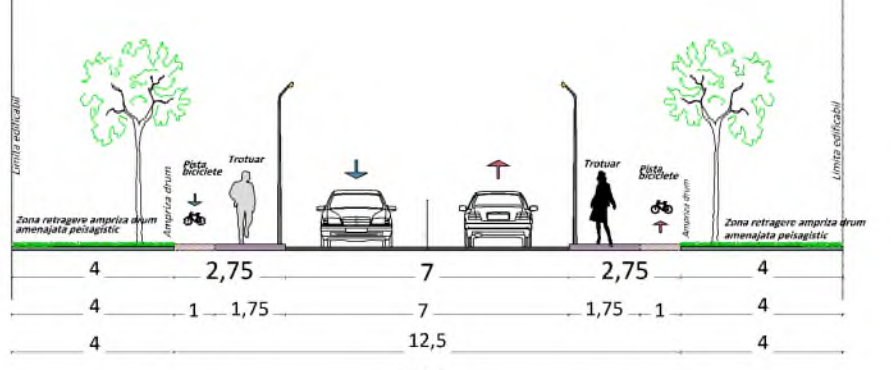
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
CONSTANTA

Sistem de proiectie „Stereografic 1970”
 Sistem de referinta „Marea Neagra 1975”

Profile strazi existente si propuse



Profil existent bd. Aurel Vlaicu



Profil 1-1 drum categoria III propus prin PUZ-staziile 1-8

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone de reglementare:

- ZRC1-Zona cladiri P+P+2E cu functii show-room,super market,hyper market,comert,servicii,birouri si sedii administrative
- ZRM2-Zona mixta constructii P+10E cu functii de servicii(turism,sanătate,infrastructure, etc.),comert,birouri,investiment, locuiri colective
- ZRM3-Zona mixta constructii P+10E cu functii de servicii proximitate(cabinele avocatură,edilare,servicii infumatamare,prosilii liberale,etc...),parcari, locuiri colective
- ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament
- ZP-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament

Se vor respecta restrictiile stabilite pentru zonarea de protectie si de siguranta ale obiectelor existente in zona de studiu,conform actelor de autorizare si de constructii aprobate in scopul general al planului urbanistic zonal,conform PUZ-urilor nr.150/11.02.2022, cu modificările si completările ulterioare,peste toate stadiile de lucru si conform sistemului reglementarilor prezentului PUZ.

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA DE STUDIU PUZ S-32,26ha

UTR	S cantabila exsistenta	S verde minima	S ml.parcage exsistenta	S total
ZR 1	34256,5sq(100%)	13702,6sq(20%)	22053,8sq(30%)	68513,0sq(100%)
ZR 2	47291,5sq(100%)	18836,6sq(20%)	28254,2sq(30%)	94382,3sq(100%)
ZR 3	40334,5sq(100%)	16133,8sq(20%)	24206,7sq(30%)	80675,0sq(100%)
ZRV	1540sq(10%)	12320sq(80%)	1540sq(10%)	15400sq(100%)
ZONA CIRCULATI CAROSABILE,PETONALE,PISTE BICICLETE SI PLANTATI ALINIAMENT				62880sq(100%)



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie „Stereografic 1970”
 PUNCTE PE CONTUR:

1	20558,980	78607,989	70	20570,263	78782,261
2	20558,980	78607,989	71	20570,237	78782,235
3	20558,980	78607,989	72	20569,896	78781,270
4	20558,980	78607,989	73	20569,896	78781,270
5	20558,980	78607,989	74	20569,896	78781,270
6	20558,980	78607,989	75	20569,896	78781,270
7	20558,980	78607,989	76	20569,896	78781,270
8	20558,980	78607,989	77	20569,896	78781,270
9	20558,980	78607,989	78	20569,896	78781,270
10	20558,980	78607,989	79	20569,896	78781,270
11	20558,980	78607,989	80	20569,896	78781,270
12	20558,980	78607,989	81	20569,896	78781,270
13	20558,980	78607,989	82	20569,896	78781,270
14	20558,980	78607,989	83	20569,896	78781,270
15	20558,980	78607,989	84	20569,896	78781,270
16	20558,980	78607,989	85	20569,896	78781,270
17	20558,980	78607,989	86	20569,896	78781,270
18	20558,980	78607,989	87	20569,896	78781,270
19	20558,980	78607,989	88	20569,896	78781,270
20	20558,980	78607,989	89	20569,896	78781,270
21	20558,980	78607,989	90	20569,896	78781,270
22	20558,980	78607,989	91	20569,896	78781,270
23	20558,980	78607,989	92	20569,896	78781,270
24	20558,980	78607,989	93	20569,896	78781,270
25	20558,980	78607,989	94	20569,896	78781,270
26	20558,980	78607,989	95	20569,896	78781,270
27	20558,980	78607,989	96	20569,896	78781,270
28	20558,980	78607,989	97	20569,896	78781,270
29	20558,980	78607,989	98	20569,896	78781,270
30	20558,980	78607,989	99	20569,896	78781,270
31	20558,980	78607,989	100	20569,896	78781,270
32	20558,980	78607,989	101	20569,896	78781,270
33	20558,980	78607,989	102	20569,896	78781,270
34	20558,980	78607,989	103	20569,896	78781,270
35	20558,980	78607,989	104	20569,896	78781,270
36	20558,980	78607,989	105	20569,896	78781,270
37	20558,980	78607,989	106	20569,896	78781,270
38	20558,980	78607,989	107	20569,896	78781,270
39	20558,980	78607,989	108	20569,896	78781,270
40	20558,980	78607,989	109	20569,896	78781,270
41	20558,980	78607,989	110	20569,896	78781,270
42	20558,980	78607,989	111	20569,896	78781,270
43	20558,980	78607,989	112	20569,896	78781,270
44	20558,980	78607,989	113	20569,896	78781,270
45	20558,980	78607,989	114	20569,896	78781,270
46	20558,980	78607,989	115	20569,896	78781,270
47	20558,980	78607,989	116	20569,896	78781,270
48	20558,980	78607,989	117	20569,896	78781,270
49	20558,980	78607,989	118	20569,896	78781,270
50	20558,980	78607,989	119	20569,896	78781,270
51	20558,980	78607,989	120	20569,896	78781,270
52	20558,980	78607,989	121	20569,896	78781,270
53	20558,980	78607,989	122	20569,896	78781,270
54	20558,980	78607,989	123	20569,896	78781,270
55	20558,980	78607,989	124	20569,896	78781,270
56	20558,980	78607,989	125	20569,896	78781,270
57	20558,980	78607,989	126	20569,896	78781,270
58	20558,980	78607,989	127	20569,896	78781,270
59	20558,980	78607,989	128	20569,896	78781,270
60	20558,980	78607,989	129	20569,896	78781,270
61	20558,980	78607,989	130	20569,896	78781,270
62	20558,980	78607,989	131	20569,896	78781,270
63	20558,980	78607,989	132	20569,896	78781,270
64	20558,980	78607,989	133	20569,896	78781,270
65	20558,980	78607,989	134	20569,896	78781,270
66	20558,980	78607,989	135	20569,896	78781,270
67	20558,980	78607,989	136	20569,896	78781,270
68	20558,980	78607,989	137	20569,896	78781,270
69	20558,980	78607,989	138	20569,896	78781,270
70	20558,980	78607,989	139	20569,896	78781,270
71	20558,980	78607,989	140	20569,896	78781,270
72	20558,980	78607,989	141	20569,896	78781,270
73	20558,980	78607,989	142	20569,896	78781,270
74	20558,980	78607,989	143	20569,896	78781,270
75	20558,980	78607,989	144	20569,896	78781,270
76	20558,980	78607,989	145	20569,896	78781,270
77	20558,980	78607,989	146	20569,896	78781,270
78	20558,980	78607,989	147	20569,896	78781,270
79	20558,980	78607,989	148	20569,896	78781,270
80	20558,980	78607,989	149	20569,896	78781,270
81	20558,980	78607,989	150	20569,896	78781,270
82	20558,980	78607,989	151	20569,896	78781,270
83	20558,980	78607,989	152	20569,896	78781,270
84	20558,980	78607,989	153	20569,896	78781,270
85	20558,980	78607,989	154	20569,896	78781,270
86	20558,980	78607,989	155	20569,896	78781,270
87	20558,980	78607,989	156	20569,896	78781,270
88	20558,980	78607,989	157	20569,896	78781,270
89	20558,980	78607,989	158	20569,896	78781,270
90	20558,980	78607,989	159	20569,896	78781,270
91	20558,980	78607,989	160	20569,896	78781,270
92	20558,980	78607,989	161	20569,896	78781,270
93	20558,980	78607,989	162	20569,896	78781,270
94	20558,980	78607,989	163	20569,896	78781,270
95	20558,980	78607,989	164	20569,896	78781,270
96	20558,980	78607,989	165	20569,896	78781,270
97	20558,980	78607,989	166	20569,896	78781,270
98	20558,980	78607,989	167	20569,896	78781,270
99	20558,980	78607,989	168	20569,896	78781,270
100	20558,980	78607,989	169	20569,896	78781,270
101	20558,980	78607,989	170	20569,896	78781,270
102	20558,980	78607,989	171	20569,896	78781,270
103	20558,980	78607,989	172	20569,896	78781,270
104	20558,980	78607,989	173	20569,896	78781,270
105	20558,980	78607,989	174	20569,896	78781,270
106	20558,980	78607,989	175	20569,896	78781,270
107	20558,980	78607,989	176	20569,896	78781,270
108	20558,980	78607,989	177	20569,896	78781,270
109	20558,980	78607,989	178	20569,896	78781,270
110	20558,980	78607,989	179	20569,896	78781,270
111	20558,980	78607,989	180	20569,896	78781,270
112	20558,980	78607,989	181	20569,896	78781,270
113	20558,980	78607,989	182	20569,896	78781,270
114	20558,980	78607,989	183	20569,896	78781,270
115	20558,980	78607,989	184	20569,896	78781,270
116	20558,980	78607,989	185	20569,896	78781,270
117	20558,980	78607,989	186	20569,896	78781,270
118	20558,980	78607,989	187	20569,896	78781,270
119	20558,980	78607,989	188	20569,896	78781,270
120	20558,980	78607,989	189	20569,896	78781,270
121	20558,980	78607,989	190	20569,896	78781,270
122	20558,980	78607,989	191	20569,896	78781,270
123	20558,980	78607,989	192	20569,896	78781,270
124	20558,980	78607,989	193	20569,896	78781,270
125	20558,980	78607,989	194	20569,896	78781,270
126	20558,980	78607,989	195	20569,896	78781,270
127	20558,980	78607,989	196	20569,896	78781,270
128	20558,980	78607,989	197	20569,896	78781,270
129	20558,980	78607,989	198	20569,896	78781,270
130	20558,980	78607,989	199	20569,896	78781,270
131	20558,980	78607,989	200	20569,896	78781,270

LEGENDA

- LIMITE**
 - Limita propusa studiu P-UZ S-32,26ha
 - Limita amplasament ce a general PUZ S-185877mp(terenuri nr.cad.257543,257544,255951)
- ZRM3** Indicativ zone de reglementare
- Retrageri minime edificabilii propus fata de aliniament teren
- Limita zone de reglementare parcaje
- Teren proprietate privata cadastru neactualizat in ETERRA
- Accent inaltime capat de perspectiva dinspre DN3C
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZRC1-Zona cladiri P+P+2E cu functii show-room,super market,hyper market,comert,servicii,birouri si sedii administrative
 - ZRM2-Zona mixta constructii P+10E cu functii de servicii(turism,sanătate,infrastructure, etc.),comert,birouri,investiment, locuiri colective
 - ZRM3-Zona mixta constructii P+10E cu functii de servicii proximitate(cabinele avocatură,edilare,servicii infumatamare,prosilii liberale,etc...),parcari, locuiri colective
 - ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament