



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Ion Roată, str. Dumitru Marinescu,
incinta Marvimex și str. Eliberării,
inițiator SC Five Holding SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 168439/05.10.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 168422/05.10.2018, precum și avizul nr. 138468/01.10.2018 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 86556/13.10.2016 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Ion Roată, str. Dumitru Marinescu, incinta Marvimex și str. Eliberării, inițiator SC Five Holding SA conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța este format din:

- teren în suprafață de 12.180,79 mp (potrivit actelor de proprietate) și 11926 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 2852/15, înscris în cartea funciară a UAT Constanța sub nr. 242430, proprietate SC Sigma Trading SA conform Ordonanței de adjudecare emisă în 18.04.1997 de Tribunalul Constanța, secția comercială în dosarul nr. 1182/1996;
- teren în suprafață de 34.320 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235765, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Mobitom SA conform actului de lotizare autentificat sub nr. 416/16.02.2010 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și actului de dezmembrare autentificat sub nr. 854/29.03.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel;
- teren în suprafață de 2965 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230398, înscris în cartea funciară a UAT

Constanța, proprietate SC Mobitom SA pentru teren și SC Five Holding SA pentru construcții, conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1495/25.05.2010 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și actului de dezmembrare autenticat sub nr. 4571/08.12.2011 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel;

- teren în suprafață de 1024,31 mp (potrivit actelor de proprietate) și 1024 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 237883, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Mobitom SA conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 2244/13.06.2003 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data adoptării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 5 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Five Holding SA la sediul din municipiul Constanța str. Ion Roată nr. 3, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

18 pentru, - împotriva, 8 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

PATRICHI TEODOR

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

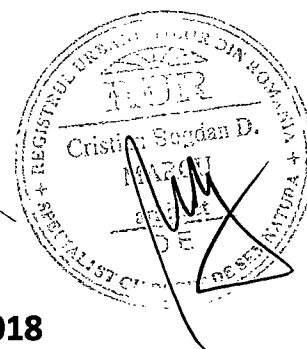
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 430 / 31.10. 2018

**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR**
PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ)
ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII
CONFORM AVIZULUI OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

Initiator: **S.C. FIVE HOLDING S.A.**
 Beneficiar: **S.C. MOBITOM S.A.**
S.C. SIGMA TRADING S.A.
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.
 Proiectant general: **S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L.**
Arh. Urb. Cristian Bogdan Marcu
Arh. Urb. Liviu Dida



Data elaborării: **13.10.2018** - revizie finala octombrie 2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 138468/01.10.2018
 ACTIVITATE/OBIECTIVE

NR. CRT.	ACTIVITATE/OBIECTIVE	PERIOADA ESTIMATA	RESPONSABILI
1	DEMOLARE OBIECTIVE EXISTENTE • INTOCMIRE RELEVURI • EXPERTIZAREA CLADIRILOR EXISTENTE • DEMOLAREA EFECTIVA A ACESTORA	12 LUNI	INVESTITOR(I)
2	MODERNIZARE REȚELE DE TRANSPORT RUTIER SI A INFRASTRUCTURII: LUCRĂRI CANALIZARE, REȚELE APĂ, REȚELE ELECTRICE, GAZE NATURALE, ASFALTARE	12 LUNI	INVESTITOR(I)
3	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE – UTR-M6 – LATURA DE EST	36 LUNI	INVESTITOR(I)
4	DEMARARE INVESTITII UTR-M2, UTR-M3, UTR-M4, UTR-M7		INVESTITOR(I)
5	SUPRAETAJARE BRICK MALL - UTR-M1	24 LUNI	INVESTITOR(I)
6	DEMOLARE PIATA AGRO-ALIMENTARA EXISTENTA	12 LUNI	INVESTITOR(I)
7	RELOCARE PIATA AROALIMENTARA LA PARTERUL ANSAMBLULUI DE LOCUINTE CONSTRUIT IN UTR-M6 PE LATURA DE EST		INVESTITOR(I)
8	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE IN UTR-M6 – PE AMPLASAMENTUL FOSTEI PIETE AGRO-ALIMENTARE	48 LUNI	INVESTITOR(I)
9	SUPRAETAJARE, EXTINDERE SI MODERNIZARE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII – UTR-M5	36 LUNI	INVESTITOR(I)

10	REAMENAJARE INCINTA CU LOCURI DE PARCARE, ZONE VERZI, ACCESE, PASARELE PIETONALE, CIRCULATII PERSOANE CU HANDICAP, ÎMPREJMUIRI ȘI MOBILIER URBAN, APROBATE ÎN PROIECTUL FINAL	24 LUNI	INVESTITOR(I)
11	MODERNIZARE CIRCULATIE SI REALIZAREA ACCESURILOR CONFORM STUDIILOR DE TRAFIC	12 LUNI	INVESTITOR(I) SI AUTORITATEA LOCALA

NOTA:

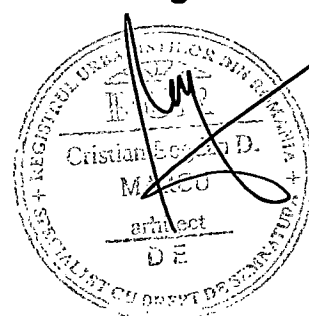
- INVESTITIILE MENTIONATE MAI SUS LA PUNCTELE 1, 4,5 SE POT DEMARA DUPA APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL;
- INVESTITIILE DE LA PUNCTELE 1,2,3,6,7,8 – SUNT CONDITIONATE UNA DE ALTA SI SE VOR REALIZA IN ACEASTA ORDINE;
- INVESTITIILE DE LA PUNCTELE 10 SI 11 SE VOR REALIZA DUPA EFECTUAREA INVESTITIILOR MENTIONATE ANTERIOR.

GRAFIC DE DESFASURARE A INVESTITIEI

1	2									
	3									
JUDETUL CONSTANTA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexă la avizul nr. 158/62 / 01.10.2018 ARHITECT DEE			4							
			5							
		6,7								
			8							
						10				
					11					
12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni

BENEFICIAR/INVESTITOR/INITIATOR
S.C. FIVE HOLDING S.A.

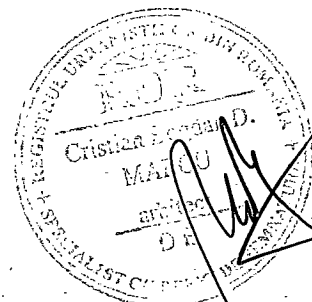
Întocmit,
Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E
Arh. Bogdan Marcu



**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR**
PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ)
ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII
CONFORM AVIZULUI OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

Initiator: **S.C. FIVE HOLDING S.A.**
 Beneficiar: **S.C. MOBITOM S.A.**
S.C. SIGMA TRADING S.A.
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.
 Proiectant general: **S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L.**
Arh. Urb. Cristian Bogdan Marcu
Arh. Urb. Liviu Dida

Data elaborarii: **Ianuarie 2017- revizie finala octombrie 2018**

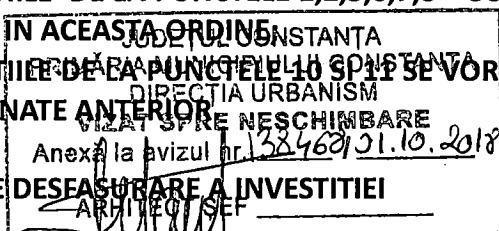


JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM ACTIVITĂȚI OBIECTIVE VIZAT ȘI REVERSIBILITATE Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016		PERIOADA ESTIMATA	RESPONSABILI
NR. CRT.			
1	DEMOLARE OBIECTIVE EXISTENTE • INTOCMIRE RELEVIEURI • EXPERTIZAREA CLADIRILOR EXISTENTE • DEMOLAREA EFECTIVA A ACESTORA	12 LUNI	INVESTITOR(I)
2	MODERNIZARE REȚELE DE TRANSPORT RUTIER SI A INFRASTRUCTURII: LUCRĂRI CANALIZARE, REȚELE APĂ, REȚELE ELECTRICE, GAZE NATURALE, ASFALTARE	12 LUNI	INVESTITOR(I)
3	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE – UTR-M6 – LATURA DE EST	36 LUNI	INVESTITOR(I)
4	DEMARARE INVESTITII UTR-M2, UTR-M3, UTR-M4, UTR-M7		INVESTITOR(I)
5	SUPRAETAJARE BRICK MALL - UTR-M1	24 LUNI	INVESTITOR(I)
6	DEMOLARE PIATA AGRO-ALIMENTARA EXISTENTA	12 LUNI	INVESTITOR(I)
7	RELOCARE PIATA AROALIMENTARA LA PARTERUL ANSAMBLULUI DE LOCUINTE CONSTRUIT IN UTR-M6 PE LATURA DE EST		INVESTITOR(I)
8	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE IN UTR-M6 – PE AMPLASAMENTUL FOSTEI PIETE AGRO-ALIMENTARE	48 LUNI	INVESTITOR(I)
9	SUPRAETAJARE, EXTINDERE SI MODERNIZARE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII – UTR-M5	36 LUNI	INVESTITOR(I)

10	REAMENAJARE INCINTA CU LOCURI DE PARCARE, ZONE VERZI, ACCESE, PASARELE PIETONALE, CIRCULATII PERSOANE CU HANDICAP, ÎMPREJMUIRI ȘI MOBILIER URBAN, APROBATE ÎN PROIECTUL FINAL	24 LUNI	INVESTITOR(I)
11	MODERNIZARE CIRCULATIE SI REALIZAREA ACCESURILOR CONFORM STUDIILOR DE TRAFIC	12 LUNI	INVESTITOR(I) SI AUTORITATEA LOCALA

NOTA:

- INVESTITIILE MENTIONATE MAI SUS LA PUNCTELE 1, 4,5 SE POT DEMARA DUPA APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL;
- INVESTITIILE DE LA PUNCTELE 1,2,3,6,7,8 – SUNT CONDITIONATE UNA DE ALTA SI SE VOR REALIZA IN ACEASTA ORDINE
- INVESTITIILE DE LA PUNCTELE 10 SI 11 SE VOR REALIZA DUPA EFECTUAREA INVESTITIILOR MENTIONATE ANTERIOR



GRAFIC DE DESEȘURARE A INVESTITIEI

1	2									
		3								
					4					
					5					
				6,7						
						8				
							10			
								11		
12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni	12 luni

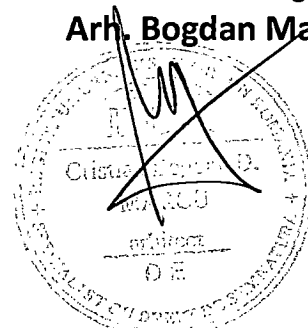
BENEFICIAR/INVESTITOR/INITIATOR

S.C. FIVE HOLDING S.A.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E

Arh. Bogdan Marcu



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

afere

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

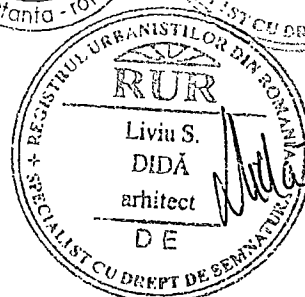
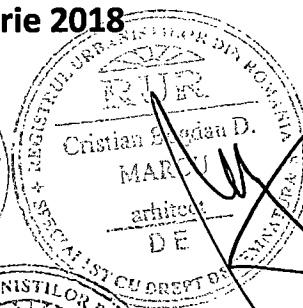
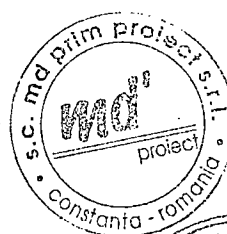
**ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII
AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

Initiator: S.C. FIVE HOLDING S.A.

**Beneficiar: S.C. MOBITOM S.A.
S.C. SIGMA TRADING S.A.
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.**

**Proiectant general: S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L.
Arh. Urb. Cristian Bogdan Marcu
Arh. Urb. Liviu Dida**

Data elaborarii: Ianuarie 2017- revizie finala octombrie 2018



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:

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

ARTICOLUL 3	Terenuri agricole inextravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

SECTIUNEA 2:

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei

SECȚIUNEA 2:
ARTICOLUL 25
ARTICOLUL 26

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile
Accese pietonale

SECȚIUNEA 3:
ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
Realizarea de rețele edilitare
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

SECȚIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 32

Parcelarea ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor
Aspectul exterior al construcțiilor

SECȚIUNEA 5:

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

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Parcaje
Spații verzi
Împrejurimi

CAPITOLUL 4

DISPOZIȚII FINALE

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 12.476/11.12.2016

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directă
Destinația unui teren sau a unei construcții

**PARTEA III
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

ARTICOLUL 38

Lista zonelor și subzonelor funcționale

**PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

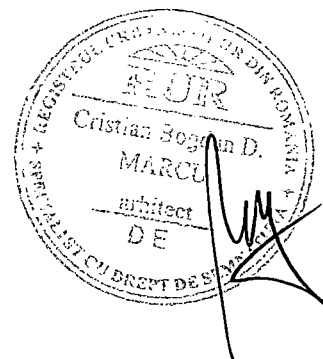
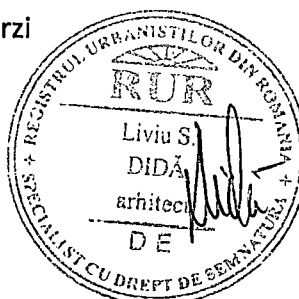
ARTICOLUL 39

Reglementări pentru zonele și subzonele funcționale

**PARTEA V
ANEXE**

ANEXA 1
ANEXA 2
ANEXA 3

Necesarul de parcaje
Necesarul de spații verzi
Profile stradale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prezentă documentatie de urbanism va fi completată/modificată decât în toată integralitatea sau la inițiativa autorității comunitare, încât să se poată iniția doar documentatii de urbanism de detaliere

PRIMAĂRIE MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
(de exemplu)
VIZAT ȘI REZOLUT
Anexă la avizul nr. 384681/01.10.2018

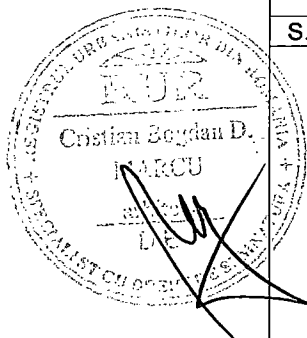
ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII, se aplica în teritoriului marcat pe planurile aferente ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

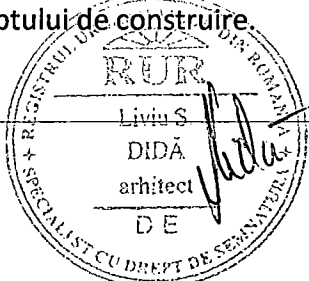
- nord: str. Ion Roata;
- vest : str. Dumitru Marinescu;
- sud- vest : incinta Marvimex;
- sud-sud-est: str. Eliberarii / str. Ion Luca Caragiale.

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este terenul în suprafața totală de 51696 mp cu destinația "curți construcții" situat în intravilanul municipiului Constanța, strada Ion Roata, județul Constanța, compus din:

PROPRIETAR	LOT	SUPRAFAȚA TEREN (mp)	SUPRAFAȚA CONSTRUCTII (mp)
S.C. SIGMA TRADING S.A.	2852/15	11926	11926
	2852/16	254	254
S.C. ONIX SERCOM S.R.L.	2852/5	687	519.5
	237883	1024	0
S.C. MOBITOM S.A.	235765	34320	2952
			1163
			1234
			58
			419
			30
			826
			1696
	230398	2965	
	226077	520	242
TOTAL		51696	21319.5



- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.



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

(5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(6) 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 sau lapeisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

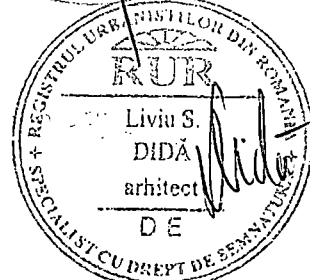
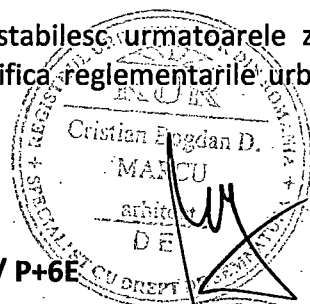
(7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat sau se vor realiza PUD-uri premergatoare in conditiile mentionate in prezentul regulament.

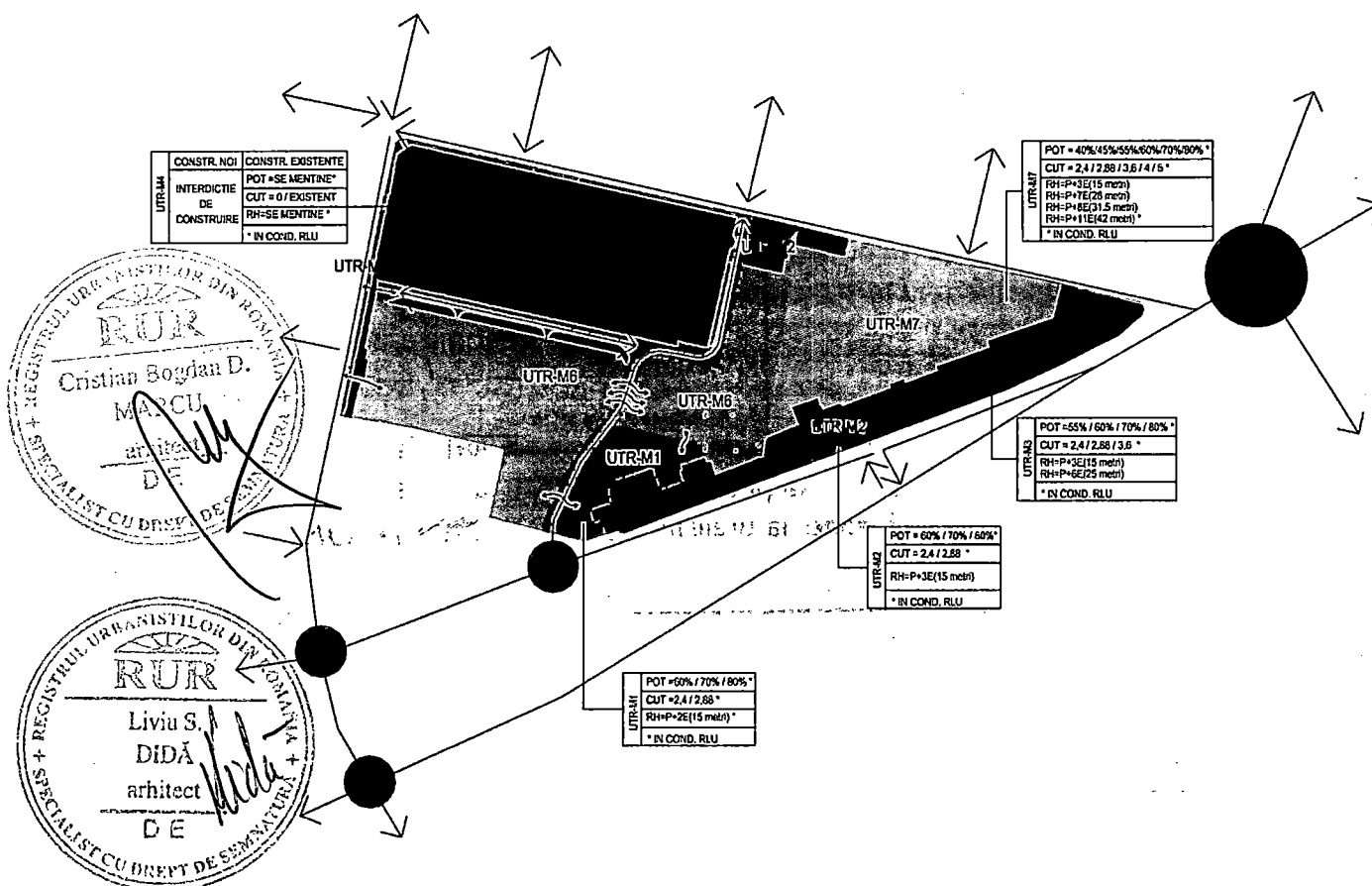
(8) Durata de valabilitate a P.U.Z. este **5 ani cu posibilitatea de prelungire la cererea beneficiarului cu inca 5 ani** de la data aprobarii conform legii. **Prelungirea se va face fara a mai fi necesara aprobarea prezentei documentatii de urbanism printr-o noua Hotarare de Consiliu Local.** Valabilitatea prevederilor prezentului P.U.Z. se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in perioada de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de realizare a PUD-urilor - in conditiile specifice prezentului regulament -, autorizare si/sau executate a lucrarilor de constructii, pana la finalizarea acestora.

(9) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL, aprobat prin 653/25.11.1999, H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013 privind prelungirea valabilitatii PUG municipiul Constanta, zona reglementata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: **UTR 5 – ZONA ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE, subzona ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.**

(10) Prin prezentul PUZ si Regulament Local de Urbanism se stabilesc urmatoarele zone de reglementare - UTR-uri (unitati teritoriale de referinta) si se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior.

- UTR-M1 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- UTR-M2 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+3E
- UTR-M3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+3E / P+6E
- UTR-M4 – ZONA MIXTA CU MAXIM P+2E
- UTR-M5 – ZONA MIXTA CU MAXIM CU MAXIM P+3E
- UTR-M6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E
- UTR-M7 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU MAXIM P+11E





PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIA 111
ANEXA 11
ARHITECT SBF
11.10.2018

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
(2) Zona studiată face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

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

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

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.

(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

(2) Intrucat amplasamentul viitoarelor investitii se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la avizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat de prezentul plan urbanistic zonal.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

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

(2) 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 stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice;

(3) Conditii geotehnice si hidrologice – conform studiului geotehnic.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie 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.

Pe amplasamentul studiat există rețele de distribuție a energiei electrice. Există, de asemenea, în incinta magazinului de materiale de construcții, un post de transformare.

Conform adresei emise de S.C. ENEL DISTRIBUTIE DOBRIGEA S.A., si a Ordinului ANRE nr. 25/2016 – "Operatorul de Distribuție nu emite Avize de Amplasament pentru Planurile Urbanistice."

Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.

Se va reveni cu o nouă documentație la faza P.A.C., pentru fiecare construcție ce se va realiza, în vederea obținerii unui nou aviz.

(2) Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.188/07.02.2017**, în limita zonei studiate TELEKOM are cabluri Tc conform celor trasate în planul de situație anexat.

Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, se vor executa numai sub asistență tehnică a Telekom.

(3) Conform aviz **S.C. RAJA S.A.**, în limita PUZ există conducte de alimentare cu apă.

Conform HG 930/2005, cap VIII, art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 3 metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de alimentare cu apă ce cuprinde zona sanitară cu regim sever, nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive.

Dreptul de servitute se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarea sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe durata existenței acestuia.

În fazele de proiectare următoare PUZ-ului, este obligatorie executarea de sondaje în prezenta reprezentanților **RADET** **RADETUL CONSTANȚA**

(4) Conform aviz **ENEL nr. 311/59.06/08.02.2017**, în limita zonei studiate există conducte de gaze naturale. În conformanță cu avizul nr. 130/08.02.2018 s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale aflată în exploatarea ENEL.

Traseul exact al conductelor și bransamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capace tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilenă).

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

Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului sistemului de distribuție.

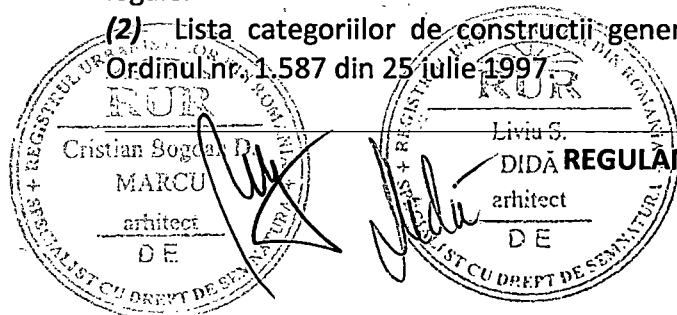
(5) Conform aviz **RADET nr. B1418/24.02.2017**, pe amplasament nu există rețele termice, dar cu mențiunea că se va face o verificare în teren pentru evitarea eventualelor necorelări și că în zona de siguranță a obiectivelor SACET nu se vor depozita materiale și nu se vor efectua săpături fără aviz în prealabil.

ARTICOLUL 12

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin **Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997**



(3) Conform G.M – 007 –2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13

Asigurarea echiparii edilitare

(1) 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.

(2) 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.

(3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform OMS 119/2014):

a. platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 metri de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b. spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c. spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de maruta, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

ARTICOLUL 14

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament
Sețiunea I Utilizarea functionala.

(2) 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.

(3) 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 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.

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

ARTICOLUL 15

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) 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. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) 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 pâna la 1,80 metri, 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 metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

(c) Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001 modificata si actualizata:

- **CRESTEREA CUT PROPUISA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%;**
- **SE RAPORTEAZA LA SUPRAFATA FIECAREI PARCELE IN MOMENTUL APROBARII PUZ. (IN SENSUL DEFINITIEI INDICATORILOR URBANISTICI - ANEXA 2 DIN LEGEA 350/2001 ACTUALIZATA).**

ARTICOLUL 16

Lucrari de utilitate publica

În limita zonei studiate prin PUZ nu se propun lucrari de utilitate publica.

JUDETUL CONSTANTA
CAPITOLUL 16
SEC. DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 30463/01.10.2018
ARTICOLUL 17
ARHITECT

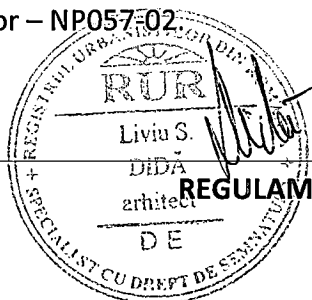
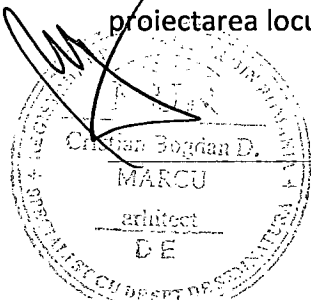
CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

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

(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încaperilor de locuit din cladire si din locuintele învecinate, conform OMS 119/2014, dar si cel puțin una din camerele de locuit 2 ore, într-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie), conform anexei 3.4. (D) din Normativul privind proiectarea locuintelor - NP057-02



(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2) - conform OMS 119/2014.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) În limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: strada Ion Roata, str. Eliberarii, str. Ion Luca Caragiale, str. Dumitru Marinescu.

(2) Autorizarea executării construcțiilor față de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se află aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Zona studiată nu se află în vecinătatea fasiei de protecție a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

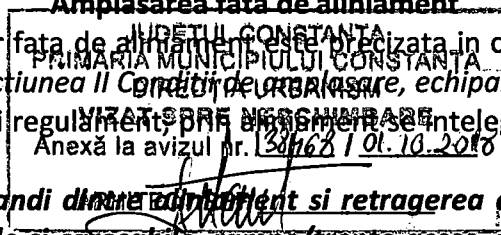
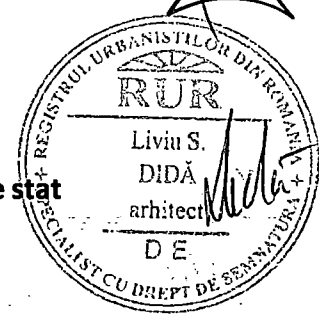
(3) *In fasia non-aedificandi dintr-un aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto sau/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- prevederile Codului Civil referitoare la construcții;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, unde este cazul, conform tabel 2.2.2. din P118-99;



- d) In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- e) cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei - acolo unde este specificat in prezentul RLU - fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- f) ***In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se vor amenaja doar accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.***

SECTIUNEA 2:

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25

Accesuri carosabile

- (1) Accesurile carosabile se vor asigura din strazile:

- Ion Roata;
- Eliberarii;
- I.L. Caragiale;
- Dumitru Marinescu – pentru masinile de interventie.

- (2) Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

a) acces carosabil pentru locatari;

b) acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de transport;

c) acces la parcaje si garaje.

Anexa la avizul de construire nr. 10/2018

- (3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(4) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,80 metri si o inaltime de 4,20 metri.

(5) Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

(6) Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, cu un singur front la strada, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime cuprinsa intre 2,50 metri si 6 metri sau maxim 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2,50 metri si 3,00 metri fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila;

(7) Accesul carosabil pentru aprovizionare va fi separat de cel pentru vizitatori si personal.

(8) Se va realiza pentru magazinul de materiale de constructii, pe str. Ion Roata, un acces pentru aprovizionare.

(9) Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita, la faza de autorizare, avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 26

Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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.

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

(4) Circulațiile pietonale se vor realiza din trotuarele existente în zonă.

(5) Se propune a se amenaja la intersecții, rampe locale pentru ușurarea urcării și coborării pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

(6) Se va realiza o străpungere pietonală dinspre ansamblul propus și str. Dimitru Marinescu.

(7) În interiorul ansamblului, pentru zonă de locuit, se va realiza o dală urbană, o piațetă pietonală.

Se propune realizarea:

- **pasarele – obligatoriu, caracter director - în interiorul zonei de locuit pentru a separa fluxurile de circulație pietonală de cele carosabile. Pasarelele pietonale vor fi adaptate pentru accesul persoanelor cu handicap și vor asigura înălțimea de trecere pe sub ele a autospeciilor;**
- **spații publice, spații verzi, locuri de joacă și circulații pietonale la nivelul superior**

SECȚIUNEA 3:

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

ARTICOLUL 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

(2) În vecinătatea amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilități existente pe baza proiectelor de specialitate întocmite în acest sens.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 28

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.

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

(3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de rețele, lucrările de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natură ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, 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.

(6) 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.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publică de canalizare, 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.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a minicipiului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIA DE URBANISM
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
11.10.2018

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

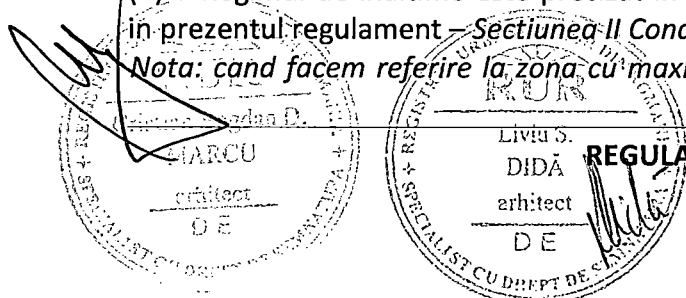
(2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea 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) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

Nota: cand facem referire la zona cu maxim P+ X etaje, ne referim la faptul ca in zona respectiva



inaltimea maxima admisa este P+X etaje.

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SECTIUNEA 5:

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

ARTICOLUL 33

Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in ~~afara~~ ^{in cadrul} terenului public.
- (2) In cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in totalitatea sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, ~~respectiv locurile de parcare~~ ^{respectiv locurile de parcare} se pot asigura pe alt teren, in conditiile legii si ale regulamentelor in vigoare. *Anexa la avizul nr. 139/631/21.10.2018*
- (3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*
- (4) Spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform reglementarilor obligatorii, indiferent de solutia de mobilitate a amplasamentului, privind circulatia pe drumurile publice:
 - HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism – anexa 5.
 - H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta
 - H.C.L. 113/2017 si completarile/modificarile ulterioare;
 - *Alte reglementari tehnice la faza de autorizare a lucrarilor sau PUD dupa caz,*
- (5) Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz;
- (6) In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrarilor;
- (7) Pentru imobilele din zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism, NU este permisa parcare pe trotuare;
- (8) Nu se accepta amenajarea locurilor de parcare intre trotuar si imobile, pe lungimea frontului stradal, astfel incat manevrele de parcare ori punere in miscare a vehiculelor sa presupuna incalcarea trotuarelor;
- (9) nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste pentru biciclisti.

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

- (1) Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile 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.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36

Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal;

(2) Eliberarea CU si AC este conditionata de eliberarea in prealabil a unui PUD conform art. 48 alin. 2 din legea 350/2001 actualizata pentru **UTR-urile M2 si M3 si M7 in conditiile prezentului regulament.**

ARTICOLUL 37

Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) 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.*

PARTEA III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
PARTEA III
PLANUL DE ZONIFICARE FUNCTIONALA

PREVEDERILE SPECIFICE ZONELOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR-uri

Anexa la avizul nr. 107/10.10.2018

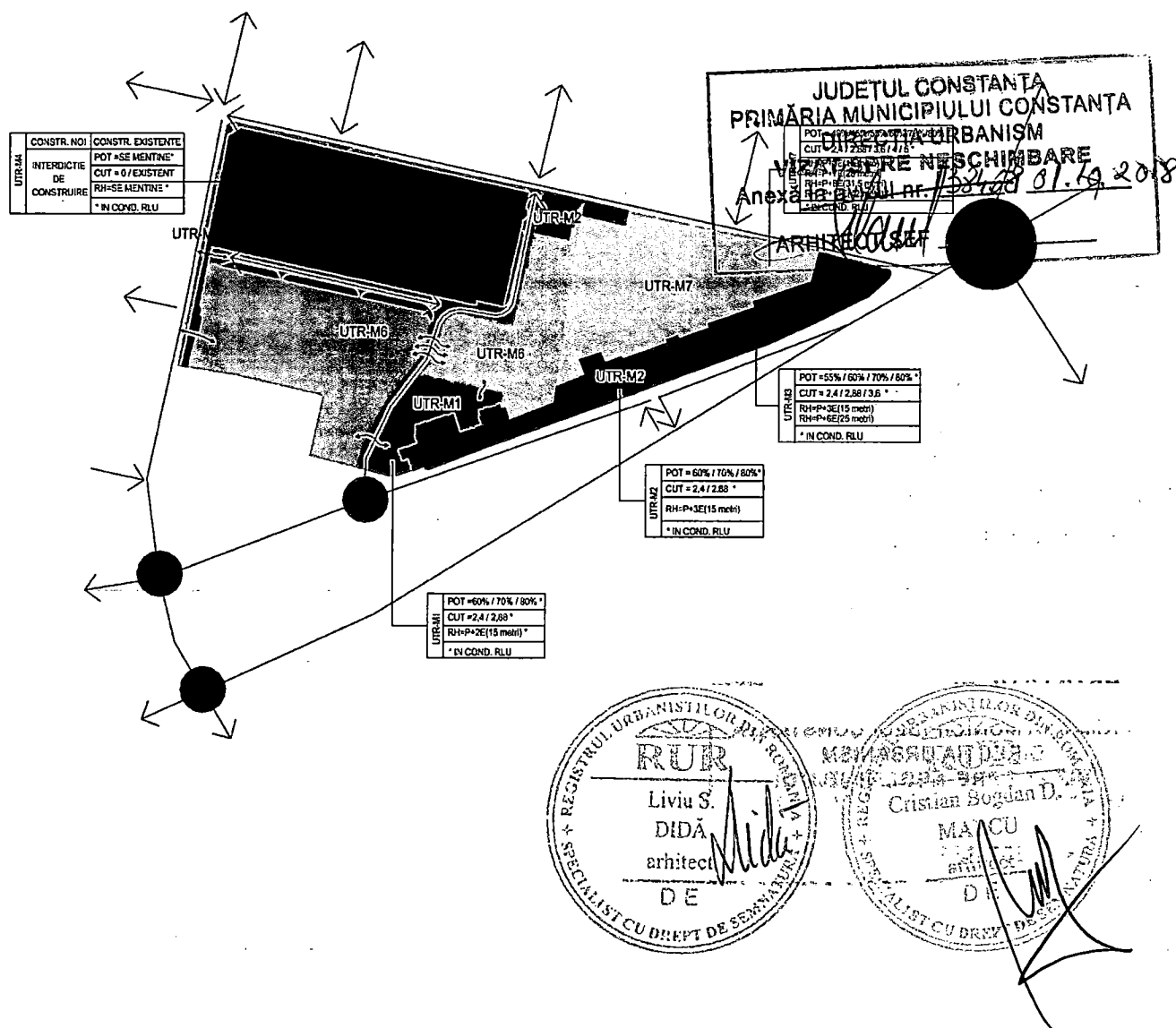
UTR-M1 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

- UTR-M2 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E
- UTR-M3 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E / P+6E
- UTR-M4 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E
- UTR-M5 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E
- UTR-M6 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E
- UTR-M7 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E

ARTICOLUL 39

- UTR-M1 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E
- UTR-M2 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E
- UTR-M3 - ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E / P+6E
- UTR-M4 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E
- UTR-M5 - ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E

- UTR-M6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E
- UTR-M7 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E



UTR - M1 – ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR - M1 este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord si vest: teren proprietati private UTR - M6;
- La sud: teren proprietate CLM Constanta si str. Eliberarii;
- La est: teren proprietati private UTR - M2.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul.

MASURI SI RECOMANDARI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI RECOMANDAT

Anexă la avizul nr. 38468/01.10.2016

ARHITECT ȘEF

Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementării planului sau programului

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra solului se propun următoarele măsuri:

- nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, dacă este cazul, în zona amplasamentului, cu excepția organizării de santier extinse, când se vor prevedea, de către constructor, magazine special destinate pentru recipienți adecvați;
- evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren;
- depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipienți special destinați;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfârșitul fazei de construcție;
- organizarea de santier va fi dotată cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT maxim și CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată de plan cât și din vecinătatea acesteia.

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane și de suprafață

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa următoarele măsuri:

- intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrefianți;
- schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului;
- asigurarea unei stări funcționale bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi;
- deșeurile vor fi colectate selectiv și 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;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

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 verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtonee, amenajarile in cauza vor fi inechipate de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Desfasurarea lucrarilor de constructie 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

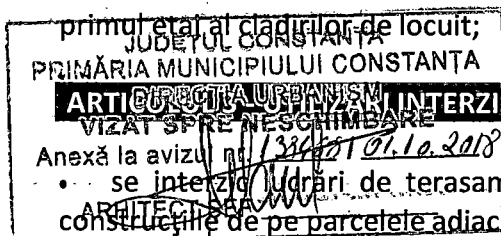
- **locuire:** locuinte colective;
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **functiuni de invatamant:** gradinita, after-school, etc.;
- **functiuni de sanatate:** cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- **functiuni de loisir public:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnice dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curățenie haine);
 - lacasuri de cult;
 - hoteluri;
 - comert cu amanuntul, piața agro – alimentară sau de tip market și supermarket;
 - amenajări aferente locuințelor / funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
 - stații de încărcare pentru mașini electrice;
 - parcaj colectiv multietaajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul și primul etaj al clădirilor de locuit;



- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice altă funcțiune care nu este menționată la art. 1 și 2.

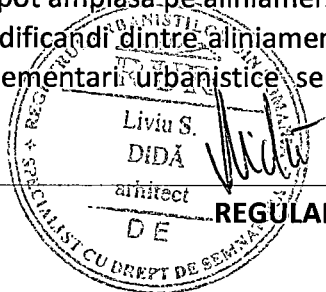
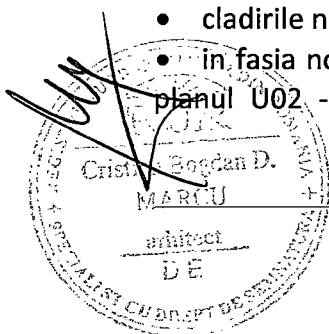
SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- amplasamentul inclus în această zonă este terenul pe care este amplasat Brick Mall-ul;
- clădirile vor fi dispuse pe lot având acces direct dintr-o circulație publică sau dintr-o alee interioară;
- se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus în această zonă este terenul pe care este amplasat Brick Mall-ul;
- clădirile noi se pot amplasa pe aliniamentul strazii Eliberării;
- în fașia non-aedificandă dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, marcată pe planul U02 - Reglementări urbanistice se vor amenaja doar accesuri pietonale și carosabile,



rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, pasarele pietonale si/sau auto dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune insiruit;
- cladirile se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare;
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- partile de calcane rezultate in urma amplasarii noii constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada sa fie tratata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural atat pentru cladirea propusa cat si pentru cladirile invecinate;
- cladirile se vor dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- **In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se vor amenaja doar accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.**

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare. Distanța dintre cladiri va fi ½ din înaltimea clădirii celei mai înalte dacă fronturile opuse au ferestre la camerele de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- configurația accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din strada Eliberării existente și aleile din propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice existente sau propuse;
- autorizarea executării de noi construcții se emite numai dacă se asigura realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 și completările/modificările ulterioare;

- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafața de teren amenajată ca pietonal, piste pentru bicicliști.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrărilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevăzute în H.C.L. 113/2017 și completările/modificarile ulterioare.

ARTICOLUL 10 – ÎNALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+2E, H =15 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos.;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);
- Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, între cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.
- se admite depășirea înălțimii maxime a cladirii cu încadrarea în indicatorii urbanistici în următoarele condiții:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);
 - Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;
pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- 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, cărămida sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu șarpanta cu panta mai mică de 45% și să nu fie vizibile din domeniul public (adică ascunse în spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor- Secțiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile/fatadele fără goluri de ferestre sau uși, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă de 20% din suprafața terenului;
- în funcție de destinația finală a clădirii, amplasarea și dimensionarea spațiilor verzi va fi detaliată la faza de autorizare a lucrărilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament și a regulamentelor în vigoare specifice.
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel: detaliată la faza de autorizare:- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fatadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, conform reglementărilor specifice;
- spațiul verde va fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public și spre limita posterioară de proprietate (către M6) se pot realiza numai din gard viu;
- Spre UTR-M2 împrejmuirea se poate realiza cu înălțimea maximă de 2,20 metri cu alături care să nu permită vederea spre proprietățile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60% pentru CUT max = 2,4

POT maxim = 70% pentru CUT max = 2,88

POT maxim = 80 % - indiferent de CUT maxim aprobat, pentru:

- extinderile constructiilor existente (ex: un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4 sau va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

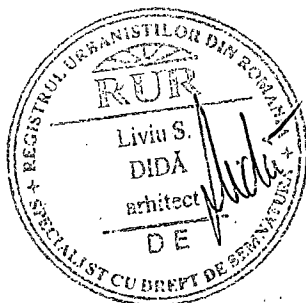
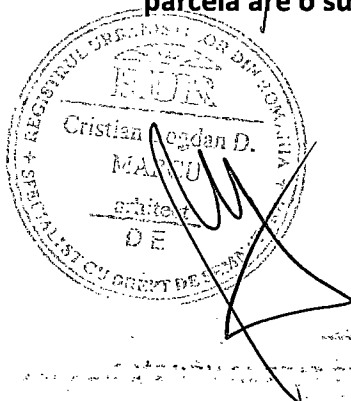
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016

CUT maxim = 2,4

CUT maxim = 2,4 + 20% = 2,88 (Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) daca
parceta are o suprafata mai mare de 2000 mp

ARHITECT SEE



UTR - M2 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR - M2 este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: UTR - M7;
- La sud: str. Eliberarii;
- La est: teren proprietati private – UTR - M3
- La vest: teren proprietati private - UTR - M1

dar si adiacent strazii Ion Roata:

- La nord: strada Ion Roata;
- La sud: UTR - M6 si UTR - M7
- La est: teren proprietati private, UTR - M7
- La vest: teren proprietati private, UTR - M5

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se vor lua 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 extins, conform 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;
- pentru fiecare zona si parcela 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- 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;
- vidanizarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

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:
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 138488/10.10.2016
ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI

Unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. 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.

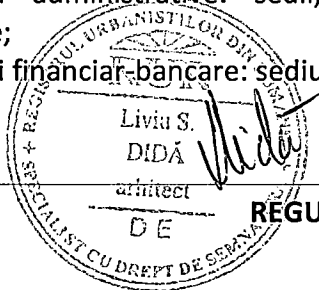
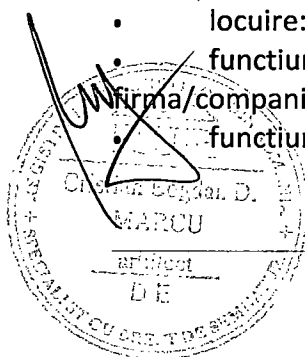
Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare deteren.

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

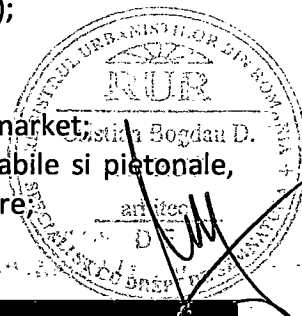
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte – individuale si colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;



PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school, etc.;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit functiuni cu caracter public, venimurate la art.1, ane plasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- spalatorii auto, benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii de incarcare pentru masini electrice, spalatorii auto cu conditia sa nu aduca deservici zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMEA-MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alta functiune care nu este mentionata la art.1 si 2.



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

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Eliberarii situat in vecinatatea Mall-ului Brick dar si adiacent strazii Ion Roata;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii sau Ion Roata sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Eliberarii situat in vecinatatea Mall-ului Brick dar si adiacent strazii Ion Roata;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0 metri**, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0 metri**, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- sunt admise depasiri locale ale limitei retragerii fata de aliniament, doar la etaje cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 metri;

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor pastra o distanta minima de 2,0 metri fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor

de limitare laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor

de limitare laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor

c) volumele inchise iesite din planul fatadei, respectiv balcoanele vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

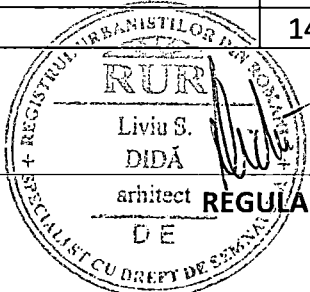
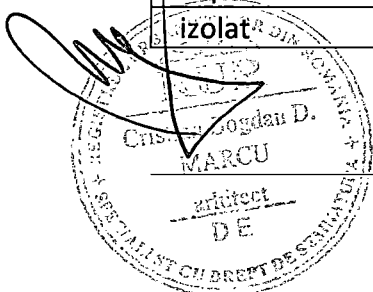
- **Arhitectul nu va modifica** distanta dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice **se vor amenaja doar** accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice-sau dotarilor edilitare.*

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune insiruit, cuplat sau izolat in functie de dimensiunile si forma terenurilor;

Conditii generale de amplasare:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA DE FRONT (metri)
insiruit	10 metri
cuplat	12 metri
izolat	14 metri



- **clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 20.0 metri de la aliniament.
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță minim 3.0 metri;
 - în cazul în care, aceste fațade au ferestre la camerele de locuit, vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat dar nu mai puțin de 3.0 metri.
 - se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- **clădirile cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită:

- la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care fațada are ferestre la camerele de locuit;
- la o distanță de cel puțin 3.0 metri în cazul în care fațada nu are ferestre la camerele de locuit;

în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat dacă dimensiunile de front stradal permit;

- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei:

- la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care fațada are ferestre la camerele de locuit;
- la o distanță de cel puțin 3.0 metri în cazul în care fațada nu are ferestre la camerele de locuit;

partile de calcan rezultat în urma amplasării construcțiilor noi și/sau prin retragerea clădirilor propuse de la aliniament, partea dinspre stradă sa fie tratată arhitectural; aceste lucrări de tratare plastică arhitecturală a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;

- se accepta amplasarea clădirilor pe limita posterioară cu respectarea condițiilor privind securitatea la incendiu;
- în toate cazurile se va avea în vedere asigurarea numărului minim de cai de acces, intervenție și salvare;
- în toate cazurile în care funcțiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor în vigoare privind însoțirea și iluminatul natural atât pentru clădirea propusă cât și pentru clădirile învecinate;
- clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respecta condițiile privind amplasarea acestora menționate mai sus, atât timp cât realizarea construcției noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente nu cauzează acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare;
- se accepta depășirea retragerii față de limitele laterale și posterioare cu balcoane deschise, copertine dacă se respecta Codul Civil privind Servitutea de Vedere.
- în fașia non-aedificandi dintre limita de proprietate și edificabil se vor amenaja doar accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spații verzi amenajate

peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

- In functie de conditiile de amplasare specifice fiecarui lot, modul de construire si retragerile laterale si posterioare se vor detalia si stabili/modifica la faza PUD, astfel incat sa respecte prevederile mentionate mai sus privind securitatea la incendiu, insorirea si iluminatul natural.

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Distanta dintre cladiri va fi ½ din inaltimea cladirii celei mai inalte daca fronturile opuse au ferestre la camerele de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile

PROPUSE
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

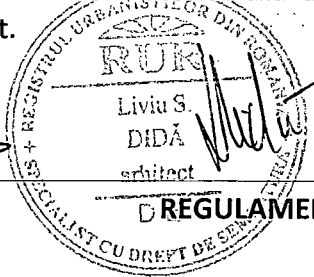
Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016

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

- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 metri;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;
 - daca regulamentele si legile in vigoare, stabilesc asemenea exceptii.

Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.

- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 si completarile/modificarile ulterioare;
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste pentru biciclisti.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrărilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.



- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevăzute în H.C.L. 113/2017 și completările/modificarile ulterioare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos.;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);
- Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, intre cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru adăugirea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Este permisa depasirea inaltimii maxime a cladirii cu modificarea in indicatorii urbanistici in urmatoarele conditii:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);
 - Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu șarpantă cu pantă mai mică de 45% și să nu fie vizibilă din domeniu public (adică în spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor – Secțiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

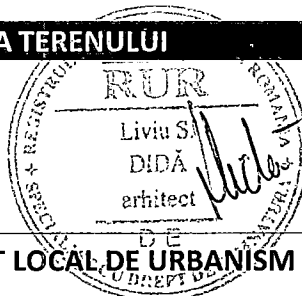
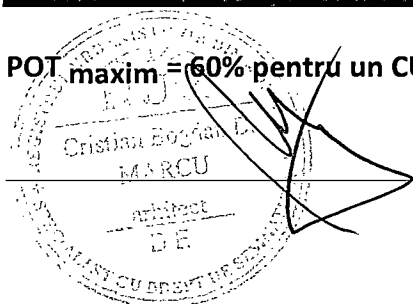
- spatiile/fatadele fara goluri de ferestre sau usi, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca si gradini de fatada
- JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
este obligatoriu
- este obligatoriu amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin regulamentele in vigoare;
- Anexa la avizul nr. 8768/01.10.2016
- in functie de destinatia finala a cladirii, amplasarea si dimensionarea spatiilor verzi va fi detaliate la faza de autorizare a lucrarilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament si a regulamentelor in vigoare specifice.
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel – detaliată la faza de autorizare: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, conform reglementărilor specifice;
 - spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare, împrejurirea se poate realiza cu înălțimea maximă de 2,2 metri cu alcatuiri care să nu permită vederea spre proprietățile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60% pentru un CUT max de 2,4



POT maxim = 70% pentru un CUT max de 2,88

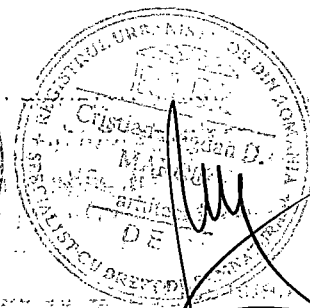
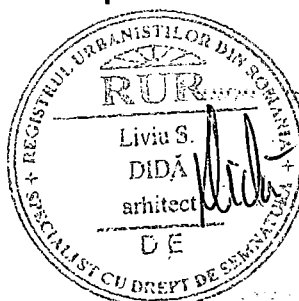
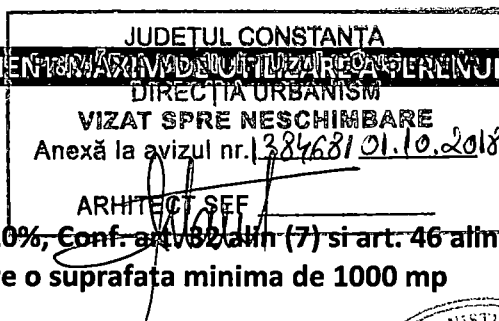
POT maxim = 80 % - indiferent de CUT, pentru:

- extinderile constructiilor existente (ex: un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4 sau va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2,4

CUT maxim = 2,8 (2,4+20%, Conf. art. 62 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) daca parcela are o suprafata minima de 1000 mp



**UTR-M3 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME
P+3E / P+6E**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR - M3 este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: UTR-M7, str. Ion Roata;
- La sud: str. Eliberarii si str. I.L. Caragiale;
- La est: intersectia strazilor I.L. Caragiale si Ion Roata;
- La vest: teren proprietati private, UTR-M2;

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI RECOMANDAT

Măsurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului, implementarii planului sau programului
Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

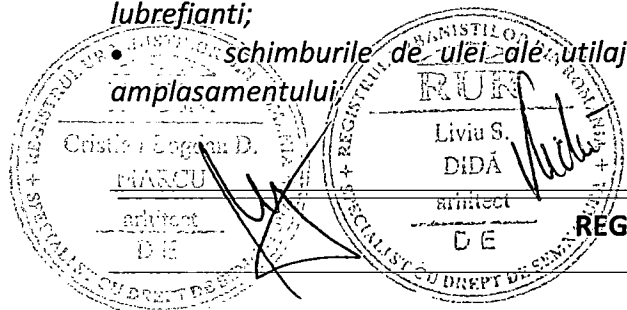
Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- 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, 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;
- pentru fiecare zona si parcela 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.

Măsuri 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;



PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- 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;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

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 verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si plante specifice zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitat pentru speciile de avifauna specifica.

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

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte – individuale si colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare,

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);

- functiuni de invatamant: gradinita, after-school, etc;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange, dispensar policlinic;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- spalatorii auto, benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii de incarcare pentru masini electrice, spalatorii auto cu conditia sa nu aduca deservicii zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016

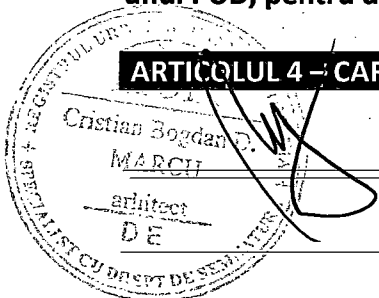
ARHITECTURA: Interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alta functiune care nu este mentionata la art. 1 si 2.

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

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)



**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazilor Eliberarii, Ion Luca Caragiale, situat in vecinatatea intersectiei strazilor I. L. Caragiale si Ion Roata;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii, I.L. Caragiale, Ion Roata sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazilor Eliberarii, Ion Luca Caragiale, situat in vecinatatea intersectiei strazilor I. L. Caragiale si Ion Roata;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0 metri**, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0 metri**, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- sunt admise depasiri locale ale limitei retragerii fata de aliniament, doar la etaje cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - a) terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 metri;
 - b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor pastra o distanta minima de 2,0 metri fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), dar tota inaltimea a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 4,5 metri fata de zona de calcare exterioara din zona aliniamentului,
 - c) volumele inchise iesite din planul fatatei, respectiv balcoanele vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se vor amenaja doar accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol, pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune insiruit, cuplat sau izolat in functie de dimensiunile si forma terenurilor;

Conditii generale de amplasare:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA DE FRONT (metri)
insiruit	10 metri
cuplat	12 metri
izolat	14 metri

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- **clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 20.0 metri de la aliniament.
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță minim 3.0 metri;
 - în cazul în care, aceste fațade au ferestre la camerele de locuit, vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat dar nu mai puțin de 3.0 metri.
 - se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- **clădirile cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită:
 - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care fatada are ferestre la camerele de locuit;
 - la o distanță de cel puțin 3.0 metri în cazul în care fatada nu are ferestre la camerele de locuit;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat dacă dimensiunile de front stradal permit;
- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei:
 - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care fatada are ferestre la camerele de locuit;
 - la o distanță de cel puțin 3.0 metri în cazul în care fatada nu are ferestre la camerele de locuit;
- pe partea de calcane rezultate în urma amplasării noii construcții și/sau prin retragerea clădirilor propuse de la aliniament, partea dinspre stradă să fie tratată arhitectural; aceste lucrări de tratare plastică arhitecturală a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuielile investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- se acceptă amplasarea clădirilor pe limita posterioară cu respectarea condițiilor privind securitatea la incendiu
- în toate cazurile se va avea în vedere asigurarea numărului minim de cai de acces, intervenție și salvare;
- în toate cazurile în care funcțiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor în vigoare privind însoțirea și iluminatul natural atât pentru clădirea propusă cât și pentru clădirile învecinate;
- clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea acestora menționate mai sus, atât timp cât realizarea construcției noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente nu cauzează acestuia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare;
- se acceptă depășirea retragerii față de limitele laterale și posterioare cu balcoane deschise, copertine dacă se respectă Codul Civil privind Servitutea de Vedere.
- în fașia non-aedificandi dintre limita de proprietate și edificabil se vor amenaja doar accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spații verzi amenajate

peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale, *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

- In functie de conditiile de amplasare specifice fiecarui lot, modul de construire si retragerile laterale si posterioare se vor detalia si stabili la faza PUD, astfel incat sa respecte prevederile mentionate mai sus privind securitatea la incendiu, insorirea si iluminatul natural.

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Distanta dintre cladiri va fi ½ din inaltimea cladirii celei mai inalte daca fronturile opuse au ferestre la camerele de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Sunt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor in incinta proprietatii, cazurile imobilelor existente pe loturi unde nu este permisa parcare in interiorul lotului, in cazul in care:
 - frontul este mai mic de 9 metri;
 - daca se executa lucrari de consolidare, extindere sau amenajarea constructiilor existente pentru alte functiuni;
 - daca reglementele si legile in vigoare, stabilesc asemenea exceptii.

Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.

- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 si completarile/modificarile ulterioare;
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste pentru biciclisti.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrurilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.

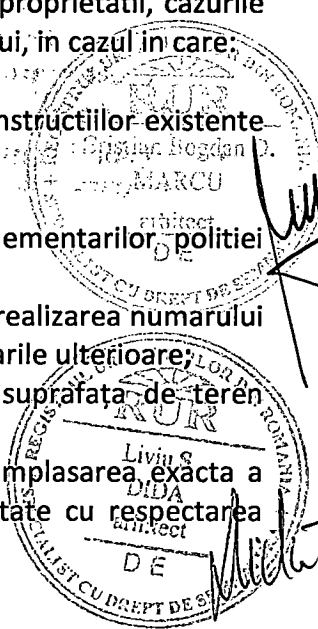
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

REGISTRARII URZM 154

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016

ARHITECT



PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevăzute în H.C.L. 113/2017 și completările/modificarile ulterioare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 metri sau P+6E, H =25 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos;
- **regimul de inaltime mai mare de P+3E este permis pe terenurile cu suprafata mai mare de 500 mp;**
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladrii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);
- Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, intre cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.

se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în înalt sau cuplat.

- Este permisă depășirea înalțimii maxime a clădirii cu încadrarea în indicatorii urbanistici în următoarele condiții:

Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016
pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);

Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.

- **Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:**

H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornișa;
pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);
se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Aceasta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe aceasta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu șarpantă cu panta mai mică de 45% și să nu fie vizibilă din domeniu public (adică în spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor – Secțiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile/fatadele fără goluri de ferestre sau uși, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin regulamentele în vigoare;
- în funcție de destinația finală a clădirii, amplasarea și dimensiunea spațiilor verzi va fi detaliată la faza de autorizare a lucrărilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament și a regulamentelor în vigoare specifice.
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel – detaliată la faza de autorizare: pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fatadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, conform reglementărilor specifice;
- spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare, împrejmuirea se poate realiza cu înălțimea maximă de 2,2 metri cu alcatuiri care să nu permită vederea spre proprietățile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60% pentru un CUT max de 2,4

POT maxim = 70% pentru un CUT max de 2,88

POT maxim = 55% pentru un CUT max de 3,6

POT maxim = 80 % - indiferent de CUT, pentru:

- extinderile constructiilor existente (ex: un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare:
 - va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4
 - va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88;
 - va fi mai mica cu 25% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 3,6;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri:

- CUT maxim = 2,4

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

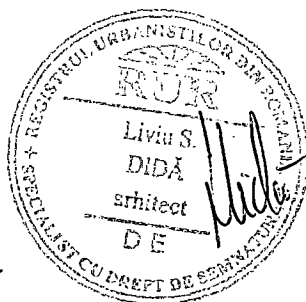
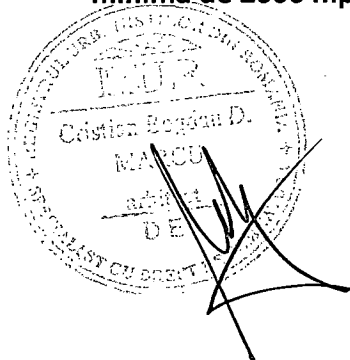
DIRECȚIA DE URBANISM SI CONSTRUCȚII CUT maxim = 2,8 (2,4+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
daca parcela are o suprafata minima de 1500 mp

Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016

ARHITECT CUT maxim = 3,6 (3+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001)

pentru constructii cu regim de inaltime P+5+Etaj 6 retras si daca parcela are o suprafata minima de 2000 mp.



UTR-M4 – ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR-M4 este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: str. Ion Roata;
- La sud: magazin Marvimex;
- La est: UTR-M5 si UTR-M6;
- La vest: str. Dumitru Marinescu;

UTR-ul este caracterizat de terenuri cu suprafete foarte mici, cu adancimi mici, fara sa respecte caracteristicile parcelelor conform Regulament General de Urbanism - aprobat prin HGR 525/1996.

Constructiile din aceasta zona se caracterizeaza printr-o arhitectura dezordonata, regimul de construire fiind unul insiruit.

In mare parte, constructiile sunt comerciale cu un grad redus de dotari.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Se va studia posibilitatea crearii unui acces auto spre str. Dumitru Marinescu.

Acest acces va face obiectul unei alte documentatii din considerente de legate de substanta dreptului de proprietate, depasind cadrul de competenta al documentatiilor de urbanism.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce sau compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

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, 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;
- pentru fiecare zona si parcela 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;
- vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

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 etanșe;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 138768/10.10.2016

- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vanturi puternice;

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

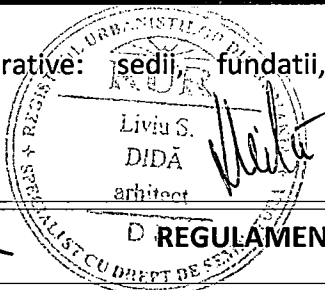
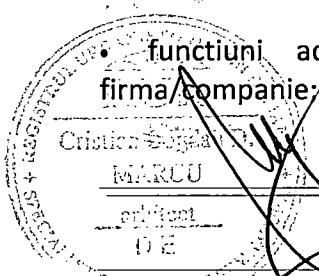
Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtonee, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna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

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

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sedii firma/companie;



PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, servicii foto, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de frizerie, coafor, cosmetica, servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru constructiile noi: interdictie de construire;
- Pentru constructiile existente: se pastreaza functiunile existente; este permisa reconversia functiunilor daca se incadreaza in functiunile admise in zona, conform art. 1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Terenurile situate in aceasta zona nu respecta normele tehnice, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajari aferente acestora așa cum sunt prevazute in HG-nr. 525/1996 privind aprobarea RGU.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 134681/21.10.2016

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

Terenurile cu suprafete foarte mici, cu adancimi mici, fara sa respecte caracteristicile parcelelor conform Regulament General de Urbanism - aprobat prin HGR 525/1996.

ARTICOLUL 5 –AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

ARTICOLUL 6 –AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

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

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESURI

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente si unt exceptate de la prevederile privind asigurarea parcajelor.
- Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajată ca pietonal, piste pentru biciclisti.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente, si este permisa renovarea si modernizarea acestora prin folosirea unor finisaje moderne si de calitate;

ARTICOLUL 12 – URBANISM DE ECHIPARE EDILITARA

- pentru constructiile noi se instituie interdictie de construire;
- pentru constructiile existente se pastreaza conditiile existente;

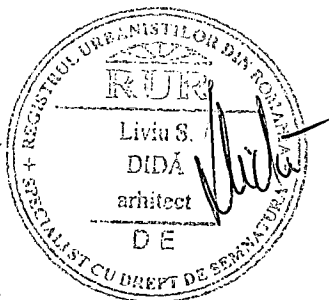
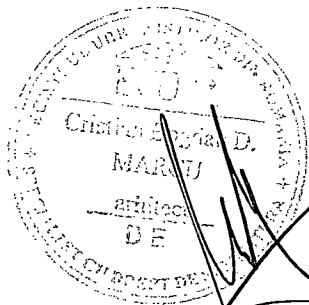
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 13 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- pentru constructiile existente se va pastra POT existent.

ARTICOLUL 14 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru constructiile existente se va pastra CUT-ul existent.

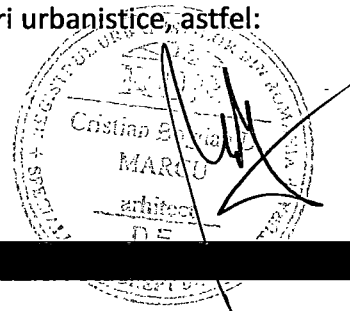


UTR-M5 – ZONA MIXTA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR-M5 este delimitata, conform planului U02 - Reglementari urbanistice, astfel:

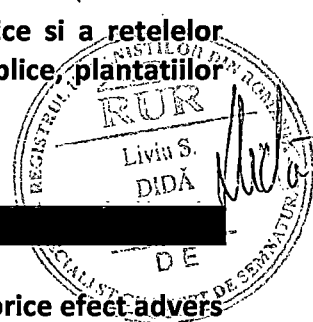
- la nord: str. Ion Roata;
- la sud: UTR-M6;
- la est: UTR-M2 si UTR-M6;
- la vest: UTR-M4;



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

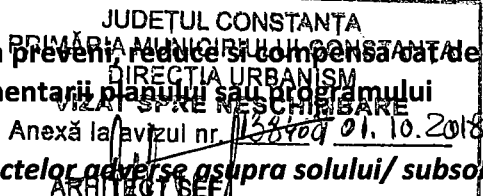
Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul



MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului



Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsoiului

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;
- pentru fiecare zona si parcela 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- *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;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

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 verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi amenajate cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii exotice. Amenajarea se va face in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica zonei.

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

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **FUNCTIONEA PRINCIPALA:** MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII SI DIVERSE;
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **servicii:** comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto,

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);

- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor si functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spalatorii-auto, benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii de incarcare pentru masini electrice, spalatorii auto cu conditia sa nu aduca deservicii zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alta functiune care nu este menționată la art. 1 și 2.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Ion Roata;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Ion Roata;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul adiacent strazii Ion Roata – zona Magazinului de materiale de constructii Brick;
- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3.0 metri, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 metri, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; aceasta prevedere se aplica la str. Ion Roata si la str. Dumitru Marinescu.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- La strazile interioare, cladirea se accepta a se amplasa pe aliniamentele nou create (cu strada interioara 1 si 2), conform plansei de reglementari U02.
- ***in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, spatii verzi amenajate peisagistic private, parcaje la sol, pasarele auto si/sau pietonale dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare sau depozitarii temporare a materialelor de constructii.***

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat;
- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o distanta de minim 6 metri;
- Este permisa depasirea acestei retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada se vor trata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- ***in fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcaje la sol si pasarele auto si/sau pietonale dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.***

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT. SPRE FASIA NON-AEDIFICANDI
Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016

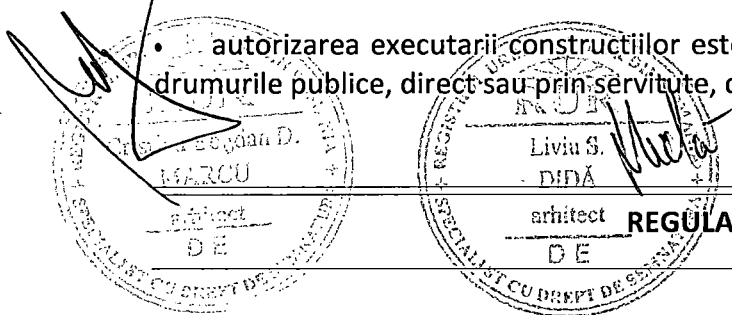
ARHITECT DE PROIECT

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

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



**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
- Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 si completari/modificarile ulterioare;
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste pentru biciclisti.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrărilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respective locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevazute in H.C.L. 113/2017 si completari/modificarile ulterioare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.
- se va realiza un acces separat pentru aprovizionare de cer pentru vizitatori si personal;
- accesul pentru aprovizionare va fi din strada Ion Roata in dreptul strazii Frunzelor, se vor realiza racorduri pentru facilitarea accesurilor autocamioanelor;
- accesul pentru vizitatori si personal se va realiza din strada Ion Roata;
- se propune realizarea unei parcare pe terasa magazinului de materiale de constructii cu acces din strazile interioare 1 si 2, dar si o parcare in fata magazinului la strada Ion Roata – care va fi tratata arhitectural pentru a nu fi vizibila de str. Ion Roata.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 metri H =25 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladrii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);

- **Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, intre cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.**

- Este permisa depasirea inaltimii maxime a cladirii cu incadrarea in indicatorii urbanistici in urmatoarele conditii:

- **pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);**

- **Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.**

- **Conditii generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:**

H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;

➤ pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

➤ se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;

➤ realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

- **arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;**

- **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, caramida sau lemn fals etc.)**

- **mobilierea urbană va fi integrată proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona.**

- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul;

- acoperirea poate fi și cu șarpanta cu panta mai mică de 45% și să nu fie vizibilă din domeniu public (adică în spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare și amplasare a construcțiilor – Secțiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile/fatadele fără goluri de ferestre sau uși, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca si grădini de fatadă;

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin regulamentele in vigoare;
- in functie de destinatia finala a cladirii, amplasarea si dimensionarea spatiilor verzi va fi detaliata la faza de autorizare a lucrarilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament si a regulamentelor in vigoare specifice.
- suprafata minima de spatiile verzi va fi repartizata astfel – detaliata la faza de autorizare-: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, conform reglementarilor specifice;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- Intre zona de locuinte individuale cu acces din strada Ion Roata si zona comerciala se va sigura un spatiu verde de protectie, dar si intre zona comerciala si zona de locuinte colective propusa;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 metri cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60% pentru un CUT max de 2,4

POT maxim = 70% pentru un CUT max de 2,88

POT maxim = 80 % - indiferent de CUT, pentru

- extinderile constructiilor existente, ~~lex~~ un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare:
 - va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4
 - va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri:

- CUT maxim = 2,4
- CUT maxim = 2,8 (2,4+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) daca parcela are o suprafata minima de 1500 mp

UTR-M6 – ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR-M6 este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: UTR-M2, UTR-M5, str. Ion Roata;
- La sud: str. Eliberarii, incinta Marvimex, UTR-M2;
- La est: UTR-M1 si UTR-M7;
- La vest: teren proprietati private, UTR-M4 si str. Dumitru Marinescu;

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

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, 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;

- Livia S. pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;

- arhitect 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;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

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 verzi. Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal cu specii autohtone si adaptate zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtonee; amenajarile in cauza vor avea un rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

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

SECTIUNEATIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuire: locuinte colective;*
- *functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;*
- *functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;*
- *functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc), etc;*
- *functiuni de invatamant: gradinita, after-school;*
- *functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;*

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- se admite autorizarea de cladiri exclusiv cu functiuni admise la art.1.

Pentru zonele rezidentiale, se vor prevedea conform analizei unor bune practici pentru dimensionarea dotarilor necesare in echiparea teritoriului urban spatii pentru:

- sanatate;
- invatamant si educatie;
- constructii pentru comert;
- sport;

Din analiza functională a zonei, care face obiectul prezentului PUZ, constatam ca exista o diversitate functionala ce ar acoperi necesarul populatiei din zona din acest punct de vedere. Se va prevedea un spatiu necesar unei gradinite de dimensiuni reduse la parterul cladirilor de locuit, avand in vedere ca pentru aceasta zona estimam un numar de apartamente de aproximativ 400.

ESTIMAM UN NUMAR DE MAXIM 30 COPII DE VARTE CUPRINSE INTRE 3-5 ANI.
SUPRAFATA APROXIMATIVA DE CARE AR AVEA NEVOIE O GRADINITA – APROXIMATIV 300 MP UTILI.
CELELALTE GRUPE SCOLARE VOR FI ABSORBITE DE CATRE UNITATILE SCOLARE DIN IMPREJURIMI AFLATE LA O DISTANTA MAI MICA DE 1000 METRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alta functiune care nu este mentioanata la art. 1 si 2.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- amplasamentul inclus in aceasta zona este terenul situat in partea de sud a fostei Incinte Mobitom, in vecinatea magazinului Marvimex;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Eliberarii, din zonele adiacente sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se pot amplasa in aliniament;
- la aliniamentele nou create (cu strada interioara 1 si 2), conform plansei de reglementari U02, cladirile noi se pot amplasa in aliniament.
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi private amenajate peisagistic, constructii subterane si parcare la sol, pasarele auto si/sau pietonale, dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat;
- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o distanta de minim 6 metri;
- Este permisa depasirea acestor retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventii si salvare;
- partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada se vor trata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private,

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Distanța dintre cladiri va fi ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă fronturile opuse au ferestre la camerele de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
 - configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Eliberarii existenta si din aleile/strazile interioare propuse.
 - Circulatiile carosabile din incinta vor fi redimensionate.
 - Se va studia posibilitatea crearii unui acces auto spre str. Dumitru Marinescu.
 - **In interiorul ansamblului, pentru zona de locuit, se va realiza o dala urbana, o piateta pietonala.**
- Se propune realizarea cu caracter obligatoriu - :**
- **pasarele in interiorul zonei de locuit pentru a separa fluxurile de circulatie pietonala de cele carosabile. Pasarelele pietonale vor fi adaptate pentru accesul persoanelor cu handicap.**
 - **spatii publice, locuri de joaca si circulatii pietonale la nivelul superior.**
 - **Se va realiza o strâpungere pietonala spre str. Dumitru Marinescu.**
 - **Se vor separa fluxurile de circulatie prin crearea unei dale urbane de circulatii pietonale, spatii publice, locuri de joaca la nivelul superior si parcare si circulatii auto la nivelul inferior.**

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;
Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.
- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime maxima de 6 metri sau maxim 2 accese distincte cu latimea de 3,50 metri fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila.
- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. nr. 113/2017 si completarile/modificarile ulterioare.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste de biciclisti.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrărilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- se va pastra si se va moderniza legatura carosabila intre str. Ion Roata si str. Eliberarii;
- se va realiza un acces pietonal dar si pentru interventie din str. Dumitru Marinescu;
- locurile de parcare vor fi asigurate in subteran dar si la sol. Studiul geotehnic nu permite realizarea mai multor subsoluri;
- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevăzute în H.C.L. 113/2017 și completările/modificarile ulterioare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 metri sau P+7E, H =28 metri sau P+8E, H =31,5 metri sau P+11E, H =42 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului in raport cu inaltimea recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);
- Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, intre cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.
- Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicatorii urbanistici in urmatoarele conditii:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);
 - Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

- se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.
- acoperirea clădirilor noi, se recomandă a fi de tip terasă. Aceasta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe aceasta, dacă este cazul;
- acoperirea poate fi și cu șarpanta cu panta mai mică de 45% și să nu fie vizibilă din domeniul public (adică în spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor - Secțiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPAȚIUL VERDE ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE

- spațiile/fatadele fără coluri de ferestre sau uși, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca și grădini de fatadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin regulamentele în vigoare;
- în funcție de destinația finală a clădirii, amplasarea și dimensionarea spațiilor verzi va fi detaliată la faza de autorizare a lucrărilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament și a regulamentelor în vigoare specifice.
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată astfel – detaliată la faza de autorizare -: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fatadele construcțiilor, pe suprafața teraselor, acoperișului, conform reglementărilor specifice;
- spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- între zona comercială și zona de locuințe colective propusă se va sigura un spațiu verde de protecție;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu;

- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 metri cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60% pentru un CUT max de 2,4

POT maxim = 70% pentru un CUT max de 2,88

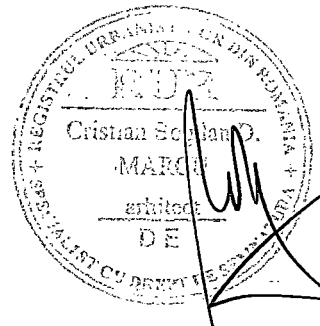
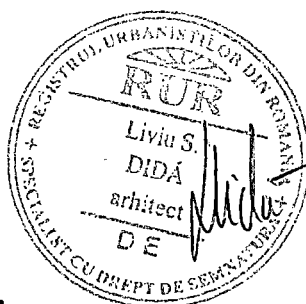
POT maxim = 55 % pentru un CUT max de 3,6

POT maxim = 45% pentru un CUT max de 4

POT maxim = 40% pentru un CUT max de 5

POT maxim = 80 % - indiferent de CUT, pentru:

- extinderile constructiilor existente (ex: un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare:
 - va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4
 - va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88;
 - va fi mai mica cu 25% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 3,6;
 - va fi mai mica cu 35% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 4;
 - va fi mai mica cu 40% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 5;



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

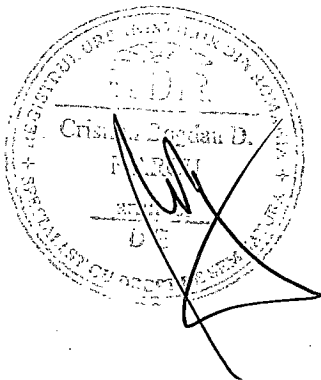
CUT maxim = cu urmatoarele conditii in functie de numarul de niveluri:

- CUT maxim = 2,4.
- CUT maxim = 2,8 (2,4+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) daca parcela are o suprafata minima de 1500 mp.
- CUT maxim = 3,6 (3+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) pentru constructii cu regim de inaltime P+5+Etaj 6 retras, daca parcela are o suprafata minima de 2000 mp si daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului.

- CUT maxim = 4 pentru constructii cu regim de inaltime peste P+5+ Etaj 6 retras pana la P+8 etaje, daca parcela are o suprafata minima de 3000 mp si daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului.
- ~~CUT maxim = 5 (CUT max conform P.U.G. este 5)~~ pentru constructii cu regim de inaltime peste P+8 etaje pana la P+11 etaje, daca parcela are o suprafata minima de 4000 mp si ~~daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului~~

Anexă la avizul nr. 13468/01.10.2018

Notă: În funcție de numărul de niveluri s-a stabilit valoarea maximă a CUT-ului, dar se pot alege și valorile inferioare, situație în care se POT-ul se va corela cu valoarea CUT-ului, cum este stabilit la art. 15.



UTR-M7– ZONA MIXTA SI REZIDENTIALA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+11E

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR-M7 este delimitata, conform planului U02-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: str. Ion Roata;
- La sud: teren proprietati private, UTR-M2 si UTR-M3;
- La est: teren proprietati private, UTR-M2 si UTR-M6;
- La vest: teren proprietati private, UTR-M3;

Pentru acest UTR, emiterea unui CU de construire si a unei AC, este conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD care sa detalieze reglementarile specifice, conform art. 48 alin 2 din legea 350/2001 actualizata.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Nu este cazul

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului sau programului

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, 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;
- pentru fiecare zona si parcela 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;
- vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 112468/01.10.2016

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi. 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

- locuire: locuinte colective si individuale;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare,

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);

- functiuni de invatamant: gradinita, after-school, etc..;
- functiuni de sanatate: cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatatorie haine);
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- comert cu amanuntul, piata agro – alimentara sau de tip market si supermarket;
- amenajari aferente locuintelor / functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE

JUDETUL CONSTANTA

MUNICIPIUL ION JIU

DIRECTIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se admit functiuni cu caracter public renumerate la art 1, amplasate numai parterul si primul etaj al cladirilor de locuit;
- benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii de incarcare pentru masini electrice, spalatorii auto cu conditia sa nu aduca deservicii zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice alta functiune care nu este mentionata la art. 1 si 2.

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

Nota: autorizarea constructiilor din aceasta zona va fi conditionata de elaborarea in prealabil a unui PUD, pentru detalierea conditiilor de construire.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

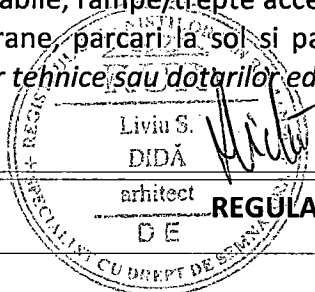
- amplasamentul inclus in aceasta unitate teritoriala de referinta este terenul situat in partea de est a fostei Incinte Mobitom;
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct din str. Ion Roata sau dintr-o circulatie publica sau dintr-o alee interioara;
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0 metri**, sau **se pot dispune pe aliniament** in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0 metri**, sau daca este situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U02 - Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi private amenajate peisagistic, constructii subterane, parcare la sol, pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale si posterioare la o distanta de minim 6 metri;
- Este permisa depasirea acestor retrageri fata de limitele laterale si posterioare, la subsol/demisol.
- Se pot amplasa in aceasta zona, pe limita de proprietate, doar constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.
- in toate cazurile se va avea in vedere asigurarea numarului minim de cai de acces, interventie si salvare;
- partile de calcane rezultate in urma amplasarii unor constructii noi si/sau prin retragerea cladirilor propuse de la aliniament, partea dinspre strada se vor trata arhitectural; aceste lucrari de tratare plastica arhitecturala a calcanului vecinului/vecinilor se vor face prin cheltuiala investitorului, dar cu acordul acestuia/acestora;
- In toate cazurile in care functiunea este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor in vigoare privind insorirea si iluminatul natural;
- cladirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare al parcelei, acolo unde este permis, fara a fi necesar acordul vecinilor, daca se respecta conditiile privind amplasarea acestora mentionate mai sus, atat timp cat realizarea constructiei noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente nu cauzeaza acesteia prejudicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare.
- In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, constructii subterane, parcare la sol si pasarele auto si/sau pietonale *dar si constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.*



PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- In functie de functiunea aleasa, modul de construire si retragerile laterale si posterioare se vor detalia si stabili la faza PUD, astfel incat sa respecte prevederile mentionate mai sus privind securitatea la incendiu, insorirea si iluminatul natural.

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

- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire – unde este cazul –, iluminat natural, siguranta la incendiu, conform legislatiei in vigoare.
- Distaanta dintre cladiri va fi $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte daca fronturile opuse au ferestre la camerele de locuit.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Ion Roata existenta si din aleile propuse.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse;

Stationarea autovehiculelor in lungul strazii, se va permite conform reglementarilor politiei rutiere.

- Pentru amenajarea locurilor de parcare pe proprietate privata, se va realiza un singur acces rutier din drumul public cu latime maxima de 6 metri sau maxim 2 accese distincte cu latimea de 3,50 metri fiecare, semnalizate corespunzator, prin coborarea bordurii in dreptul accesului si racordarea la partea carosabila. Anexa la avizul nr. 13428/01.10.2018

- autorizarea executarii de noi constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform H.C.L. nr. 113/2017 si completarile/modificarile ulterioare.
- nu se accepta amenajarea locurilor de parcare pe trotuare sau pe suprafata de teren amenajata ca pietonal, piste de biciclisti.
- In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza de autorizare a lucrărilor solicitate cu respectarea prezentului regulament.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- se studia posibilitatea achizitionarii de teren si crearea unui acces din str. Eliberarii sau I.L. Caragiale;
- locurile de parcare vor fi asigurate in subteran dar si la sol. Studiul geotehnic nu permite realizarea mai multor subsoluri;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

- In cazul in care locurile de parcare nu pot si asigurate in totalitate sau partial in interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe alt teren, in conditiile prevăzute în H.C.L. 113/2017 și completările/modificarile ulterioare.
- Pentru accese si pentru solutia tehnica a parcarilor se va solicita avizul Comisiei de Circulatie si/sau al Politiei Rutiere, dupa caz.

ARTICOLUL 10 – ÎNALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+3E, H =15 metri sau P+7E, H =28 metri sau P+8E, H =31,5 metri sau P+11E, H =42 metri – masurat conform specificatiilor de mai jos;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- este admisa realizarea de subsoluri / demisoluri. Numarul va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- Inaltimea maxima a cladirii (H) este definita pentru fiecare U.T.R. (definit in prezentul RLU);
- Inaltimea cladirii (H) reprezinta diferenta de altitudine, masurata la nivelul fatadei in zona accesului principal in cladire, intre cota terenului amenajat a circulatiei publice (la aliniament) si cota superioara a aticului – vezi fig. 1 si 2 din anexa.
- Este permisa depasirea inaltimei maxime a cladirii cu incadrarea in indicatorii urbanistici in urmatoarele conditii:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemenea, centrale termice, rezerve apa, uscatoare rufe si alte spatii asemenea, necesare ce vor deservi intreaga cladire);
 - Inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent si retras de la aticul frontului de la strada cu o distanta egala cu inaltimea etajului curent – vezi fig. 3 din anexa - pentru a nu fi vizibil dintr-o circulatie publica sau se va trata arhitectural si va fi integrat in volumul cladirii.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- H maxim se va calcula astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit/finit-sm 1,50 metri pentru atic/cornisa;
- pentru constructiile cu acces public inaltimea nivelului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit); Anexa la avizul nr. 86556/13.10.2016
- se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului;
- 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, caramida sau lemn fals etc.)

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU, INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, se recomanda a fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul;
- acoperirea poate fi si cu sarpanta cu panta mai mica de 45% si sa nu fie vizibila din domeniu public (adica in spatele unui atic). Nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; se interzice realizarea unor mansarde false.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor- Sectiunea 3.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile/fatadele fara goluri de ferestre sau usi, 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 respecte suprafata minima aprobata prin regulamentele in vigoare;
- in functie de destinatia finala a cladirii, amplasarea si dimensionarea spatiilor verzi va fi detaliata la faza de autorizare a lucrarilor solicitate, cu respectarea prezentului regulament si a regulamentelor in vigoare specifice.
- suprafata minima de spatii verzi va fi repartizata astfel – detaliata la faza de autorizare:- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului, conform regulamentelor specifice;
- spatiul verde va putea fi amenajat cu echipament de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu;
- Spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2 metri cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

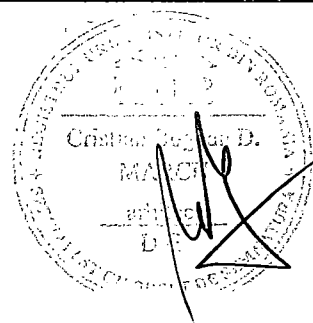
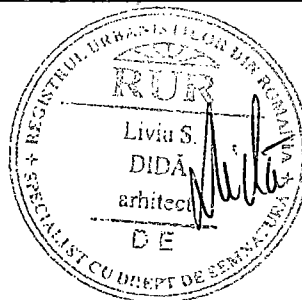
POT maxim = 60% pentru un CUT max de 2,4

POT maxim = 70% pentru un CUT max de 2,88

POT maxim = 55 % pentru un CUT max de 3,6

POT maxim = 45% pentru un CUT max de 4

POT maxim = 40% pentru un CUT max de 5



POT maxim = 80 % - indiferent de CUT, pentru:

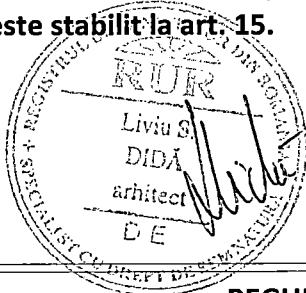
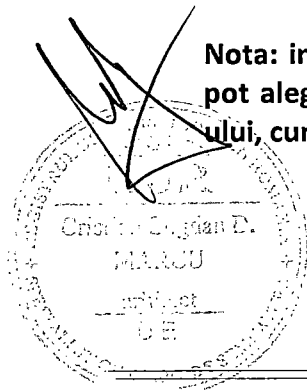
- extinderile constructiilor existente (ex: un nou nod de circulatie – lift, casa scarii, rampe auto sau pietonale);
- realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri, de la CTA, si care asigura functiuni cu acces public. In acest caz proiectia etajele superioare:
 - va fi mai mica cu 20% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,4
 - va fi mai mica cu 10% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 2,88;
 - va fi mai mica cu 25% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 3,6;
 - va fi mai mica cu 35% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 4;
 - va fi mai mica cu 40% din suprafata construita a parterului, pentru CUT max = 5;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = cu urmatoarele conditionari in functie de numarul de niveluri:

- CUT maxim = 2,4.
- CUT maxim = 2,8 (2,4+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) daca parcela are o suprafata minima de 1500 mp.
- CUT maxim = 3,6 (3+20%, Conf. art. 32 alin (7) si art. 46 alin (7) din legea nr. 350/2001) pentru constructii cu regim de inaltime P+5+Etaj 6 retras, daca parcela are o suprafata minima de 2000 mp si daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului.
- CUT maxim = 4 pentru constructii cu regim de inaltime peste P+5+Etaj 6 retras pana la P+8 etaje, daca parcela are o suprafata minima de 3000 mp si daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului.
- CUT maxim = 5 (CUT max conform P.U.G. este 5) pentru constructii cu regim de inaltime peste P+8 etaje pana la P+11 etaje, daca parcela are o suprafata minima de 4000 mp si daca odata cu realizarea unei constructii se amenajeaza trasee pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului.

Nota: in functie de numarul de niveluri s-a stabilit valoarea maxima a CUT-ului, dar se pot alege si valorile inferioare, situatie in care se POT-ul se va corela cu valoarea CUT-ului, cum este stabilit la art. 15.



**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARI – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

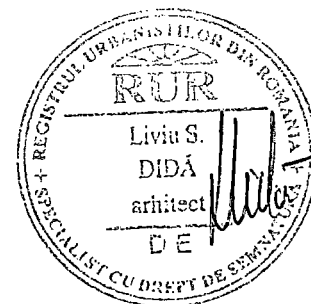
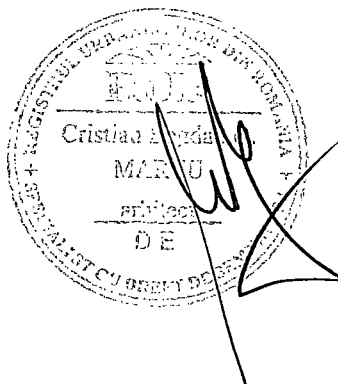
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 1384681/01.10.2018

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E - Arh. Bogdan Marcu
ARHITECT ȘEF

Întocmit,

Specialist cu drept de semnatura R.U.R. categ. D,E - Arh. Liviu Did



ANEXA 1
BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ		
UTR	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
UTR-M1	2965	3.8%
UTR-M2	6695	8.5%
UTR-M3	4955	6.3%
UTR-M4	625	0.8%
UTR-M5	20090	25.4%
UTR-M6	22250	28.2%
UTR-M7	14270	18.1%
SPATIU VERDE	1710	2.2%
CIRCULATII AUTO	4060	5.1%
CIRCULATII-PIETONALE	1380	1.7%
TOTAL ZRCC1	79000.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M1		
JUDETUL CONSTANTA	2965	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA		
DIRECȚIA URBANISM	2372	80.00%
VIZAT DE NECHINDARE	593	20.00%
Anexă la avizul nr. 86556/13.10.2016		
TOTAL UTR-M1	2965.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M2		
FUNCTIUNE	6695	
CONSTRUCTII MAXIM	5356	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	1339	20.00%
TOTAL UTR-M2	6695.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M3		
FUNCTIUNE	4955	
CONSTRUCTII MAXIM	3964	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	991	20.00%
TOTAL UTR-M3	4955.00	100.00%

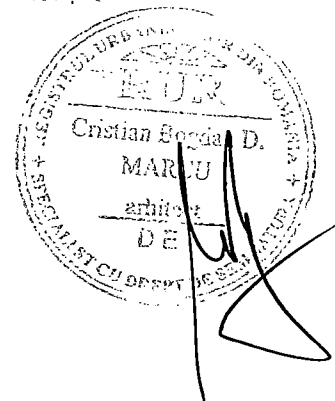
**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATA DE STR. ION ROATA, STR. DUMITRU MARINESCU,
INCINTA MARVIMEX SI STR. ELIBERARII – AVIZ OPORTUNITATE NR. 86556/13.10.2016**

BILANT TERITORIAL UTR-M4		
FUNCTIUNE	625	
CONSTRUCTII MAXIM	625	100.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	0	0.00%
TOTAL UTR-M4	625.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M5		
FUNCTIUNE	20090	
CONSTRUCTII MAXIM	16072	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	4018	20.00%
TOTAL UTR-M5	20090.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M6		
FUNCTIUNE	22250	
CONSTRUCTII MAXIM	17800	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	4450	20.00%
TOTAL UTR-M6	22250.00	100.00%

BILANT TERITORIAL UTR-M7		
FUNCTIUNE	14270	
CONSTRUCTII MAXIM	11416	80.00%
SPATII VERZI, PARCARI, CIRCULATII MINIM	2854	20.00%
TOTAL UTR-M7	14270.00	100.00%



ANEXA 2
DETALIERE – REPREZENTARI GRAFICE

