



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de intersecția str. IL Caragiale cu str. Eliberării,
inițiator SC Rewe Projektentwicklung România SRL;

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. 168440/05.10.2018, 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. 168429/05.10.2018, precum și avizul nr. 138468/17.09.2018 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. 59171/12.05.2017 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 intersecția str. IL Caragiale cu str. Eliberării, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona intersecției str. IL Caragiale cu str. Eliberării, în suprafață de 4009 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 227623, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Rewe Projektentwicklung România SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2137/14.12.2016 la Biroul individual notarial Iosep Cristina Mihaela.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data adoptării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Romulus Chiteș în calitate de reprezentant al SC Rewe Projektentwicklung România SRL la sediul din [redacted] 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.

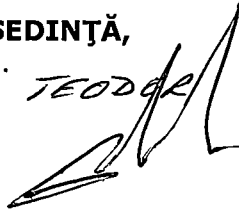
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

18 pentru, - împotrivă, 8 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Enache Marcela
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 431 / 31.10 . 2018



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – „P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT 1”, AVIZ DE OPORTUNITATE nr.59171 din 12.05.2017



APRILIE 2018



CUPRINS

**PARTEA I
DISPOZITII GENERALE**

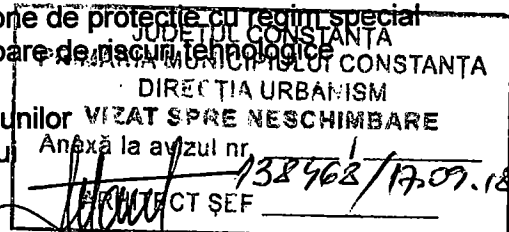
CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

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 in extravilan
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
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 28	Realizarea de retele edilitare





ARTICOLUL 29

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

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

ARTICOLUL 33

Parcaje

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr.

138468/17.09.2018

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARCHITECT ȘEF

ARTICOLUL 36

Autorizarea directa

ARTICOLUL 37

Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale





PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

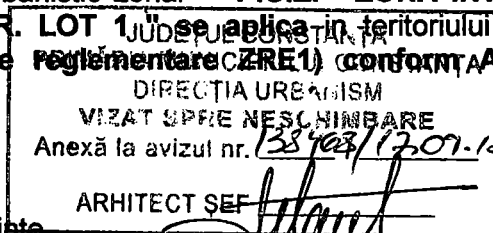
ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (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.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – “P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1.” se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita PUZ (zona de reglementare ZRE1) conform Avizului de oportunitate nr. 59171/12.05.2017, delimitat astfel:

- a) La nord: strada Eliberarii
- b) La sud: strada I.L.Caragiale
- c) La est: Biserica Adventista Romana
- d) La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte



- (2) Amplasamentul care a generat PUZ, IE 227623, este teren viran în suprafața totală de 4.009 mp, având categoria de folosință “curți construcții”, situat în intravilanul municipiului Constanta, în zona str. I.L.Caragiale cu str. Eliberarii, nr. lot 1.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundatii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.
- (8) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta, zona reglementată prin prezentul PUZ, se suprapune cu zona de reglementare: ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial
- (9) Prin prezentul PUZ și Regulament Local De Urbanism se menține zona de reglementare aprobată prin PUG Mun. Constanta și se stabilesc noi reglementări urbanistice conform prevederilor legale (art.32 – Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare). Zona de reglementare ZRE1 se redenumeste E1.





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 in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Parcela IE 227623 si zona studiata fac parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) Parcela IE 227623 are categoria de folosinta curti-construcții, conform documentatiei cadastrale.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita PUZ si in vecinatatea acestuia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZA SPNE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 138468/12.09.12

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) In limita PUZ nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita PUZ nu se afla zone naturale protejate.

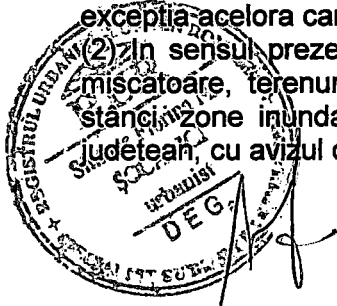
ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Conform Avizului DJC Constanta nr. 602/08.05.2018, intrucat amplasamentul studiat - parcela IE 227623 se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la avizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat de prezenta documentatie.

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

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (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 stanci. Zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.





J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
 SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
 PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

(3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, parcela IE 227623 se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat, iar nivelul hidrostatic este masurat la 5,00m CTA.

(4) Conditile de fundare identificate prin Studiul geotehnic sunt:

(a) Fundare cu perna generala loess compactat cu grosime minim 1,00m si aceiasi evazare laterala. Grosimea de pema va rezulta din valoarea incarcarii la presiunea data, in asa fel ca sub pema, efortul transmis de constructie prin fundatii si din greutatea proprie a pemei sa nu depaseasca rezistenta structurala a loessului (100KPa). Fata inferioara a pemei va fi obligatoriu pe stratul de loess, la adancime minima de 2,00m de la cota terenului actual. Vor fi respectate adancimea maxima de inghet a zonei (80cm) si prevederile NP125-2010 privind fundarea constructiilor pe PSU gr A. Loessul va fi adus dintr-un depozit. Poate fi utilizat si deseul de cariera. $P_{conv}=180KPa$, la sarcini fundamentale. Masuri PSU gr. A'

(b) pe perna din piatra sparta, daca grosimea calculata a pemei, inclusiv fundatiile, ajung in teren la adancime de 3,50m. La aceasta adancime, terenul nu mai este sensibil la umezire. Presiunea conventionala de calcul va fi de $P_{conv}=180KPa$, la sarcini fundamentale.

(c) pe radier general si pat de lucru din loess compactat, cu grosime de 50cm si evazare laterala de 1,00m, daca sarcinile pe radier nu depasesc 10-12t/mp radier. In acest caz, adancimea de fundare va ajunge in teren la adancime maxima de 2,50m. $P_{conv}=120KPa$, la sarcini fundamentale. Masuri PSU gr. A.

(d) Nu se va utiliza perna din piatra sparta, decat in cazul in care fata inferioara a pemei ajunge pe stratul de loess plastic-consistent sau plastic-moale, la adancime mai mare de 3,50m aici loessul nemeifiind sensibil la umezire.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 PREȘEDINTE
 Anexa la vizul nr. 138768/12.07.18

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

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) 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.

(3) Conform **aviz e-Distributie Dobrogea nr.187959912 din 21.06.2017:**

- a) Pe parcela IE 227623, nu exista retea electrica de distributie.
- b) Pe strazile existente exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4KV si LES 10KV.
- c) Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existenta.

d) Se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.

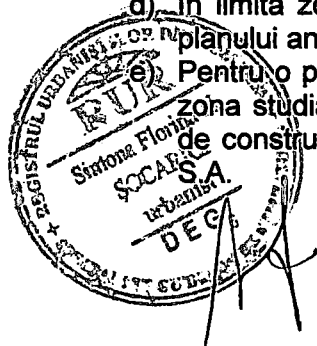
e) In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

(4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.900/15.06.2017 si nr. 900/15.06.2018**, in limita zonei analizate exista amplasate retele de telecomunicatii.

(5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr.500/8797 din 04.07.2017:**

- a) Pe amplasamentul studiat, pentru evitarea unor situatii neprevazute, se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor Raja.
- b) Pe strada Eliberarii exista conducta de distributie apa Dn.150mm OL (cap de coloana) si colectorul menajer Dn.200mm Azb (H=1m) cu camin de vizitare Cve (cap de coloana).
- c) Pe strada I.L.Caragiale exista conducta principala de distributie apa Dn.400mm F.
- d) In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa si colectoare menajere, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA





- f) Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si culoarele de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

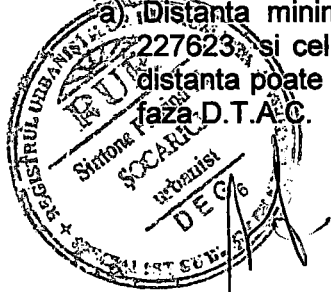
(6) Conform **aviz Distrigaz Sud Retele nr.311.651.820 din 15.06.2017** si nr. **312.798.141/22.06.2018**:

- a) In limita zonei analizate, exista retele de alimentare cu gaze naturale.
- b) Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de distributie.
- c) Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv
 - Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
 - Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale
- d) Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
- e) Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
- f) Viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de securitate). Distantele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.
- g) Avand in vedere ca retea de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud Retele.

(7) Conform **aviz RADET nr.B8609/29.06.2017**, pe amplasament nu exista retele termice.

(8) In partea de vest a parcelei IE 227623 se afla zona de locuinte colective. Conform OMS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art.5: *Unitatile comerciale, care pot genera riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate, la distante de minim 15m de la ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective.*

a) Distanta minima dintre limita suprafetei maxim edificabila reglementata pentru parcela IE 227623, si cel mai apropiat punct al fatadei blocului de locuinte IV 43 este 15 metri. Acesta distanta poate sa creasca in functie de solutia finala de mobilare a parcelei, care se va stabili la faza D.T.A.C.





b) Spatiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor pe parcela IE 227623 vor fi situate la distante de minimum 5 metri fata de ferestrele camerelor de locuit ale blocurilor existente.

(9) In partea de sud a parcelei IE 227623, vis-a -vis de strada I.L.Caragiale se afla Cimitirul Central. Conform OMS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art.11: Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt: cimitir....50m.

a) Parcela IE 227623, reglementata prin prezentul Regulament cu destinatie - comert, nu face parte din categoria teritoriilor protejate, asa cum sunt acestea definite de OMS 114/2014:

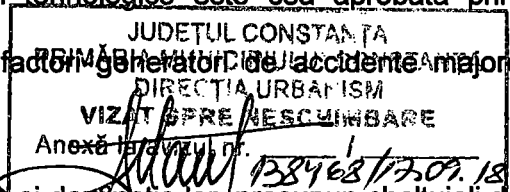
"d) teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social -culturale, de invatamânt si medicale;"

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata 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) In zona analizata exista retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale conform avizelor, specifice la art.11.

(4) Asigurarea echiparii edilitare a noilor constructii se va realiza prin racordarea acestora la retelele existente in zona, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati, ce vor fi obtinute in acest sens.

(5) Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

(6) Pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Sectionea / Utilizarea functionala*.

(2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament 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 indicii urbanistici se face conform P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1





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 si înaltimea maxima 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 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) În limita PUZ nu se propun lucrari de utilitate publica.

(2) În limita zonei studiate prin PUZ, în situatia implementarii scenariului 2, se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica, care privesc reglementarea si fluidizarea circulatiei în zona analizata, stabilite prin Studiul de trafic aferent PUZ:

a) Pentru implementarea investitiei magazin PENNY MARKET - estimare 2018 - masuri care trebuiesc implementate înainte de punerea în functiune preconizata în anul 2018 a investitiei de «Construire magazin Penny Market», deoarece ulterior vor necesita modificari importante interioare de accese si reglementari.

a1) Fluidizarea circulatiei rutiere la intersectia semaforizata str. I. L. Caragiale - str. Theodor Burada/str. Poporului prin interzicerea virajului „de stanga”, redirijarea pe alte trasee si optimizarea timpilor semafoarelor luminoase.

a2) Instituirea circulatiei cu sens unic, astfel:

- pe str. Eliberarii dinspre Casa de Cultura pana la intersectia cu str. Corbului
- pe str. I.L. Caragiale de la intersectia cu str. Corbului pana la intersectia cu str. Poporului/Th. Burada spre directia Casa de Cultura.

a3) Racordarea partii carosabile la str. Eliberarii pentru realizarea virajului „de dreapta” a autobuzelor RATC si vehiculelor lungi de marfa dinspre directia str. Dezrobirii spre directia Casa de Cultura, respectiv zona Brick prin str. Corbului.

a4) Benzile de circulatie pe strazile analizate vor ramane ca si cele existente.

a5) Realizarea a doua bretele în zona bresei existente denumita „Piata Gorbaciov”, astfel:

- o bretea cu o banda de circulatie pentru manevra de intoarcere dinspre sensul de pe str. Eliberarii pe sensul de pe str. I.L. Caragiale pentru directia Casa de Cultura;

- o bretea cu 2 benzi de circulatie ce va asigura relatia dinspre str. I.L. Caragiale cu str. Eliberarii spre accesul dinspre sud la zona Brick.

b) Pentru implementarea investitiei în Faza 2 finala + investitia magazin PENNY MARKET - estimare 2025 - masuri care nu necesita implementarea acestora înainte de punerea în





functiune a investitiei de «Construire magazin Penny Market », deoarece acestea nu vor modifica accesele si reglementarile interioare initiale.

- b1) Se mentine interzicerea virajului „de stanga” la intersectia semaforizata str. I. L. Caragiale - str.Theodor Burada/str. Poporului si se vor optimiza timpii semafoarelor luminoase.
 - b2) Se mentin circulatiile cu sens unic prevazute in Faza 1 de realizare a investitiei magazin PENNY MARKET - estimare 2018.
 - b3) Pentru implementarea fazei 2 a investitiei studiate anterior, se recomanda cresterea capacitatii de circulatie pe urmatoarele sectoare de strazi:
 - Pe str. Corbului latirea de la 2 la 3 benzi de circulatie de la intersectia cu str.Eliberarii la intersectia cu str. I. L. Caragiale;
 - Pe str. I.L. Caragiale latirea de la 2 la 3 benzi de circulatie de la intersectia cu str. Corbului pana in apropierea gardului Cimitirului Central;
 - Pe str. Eliberarii circulatia de la 2 la 3 benzi de circulatie pe sectorul de la intersectia cu str. I.L. Caragiale cu breteaua de intoarcere din str. Eliberarii spre intersectia cu str.Poporului/Th. Burada;
 - Pe str. Eliberarii circulatia de la 2 la 3 benzi de circulatie pe sectorul de la intersectia cu breteaua de intoarcere din str. I.L.Caragiale spre str. Eliberarii pana la accesul de sud in zona Brick;
 - b4) Realizarea unei benzi de 20 - 25 m la iesirea din zona Brick pentru a facilita incadrarea in sensul de circulatie de pe str. Eliberarii.
 - b5) Luarea de masuri complementare (ex:parcarea autoturismelor si statii BUS in afara partii carosabile curente) pentru fluidizarea circulatiei pe str. I. L. Caragiale pe sectorul spre Casa de Cultura pana la intersectia cu str. Baba Novac si pe str. Eliberarii spre str. Dezrobirii.
 - b6) Pentru implementarea investitiei magazin PENNY MARKET se recomanda la accesul in parcare din str. I.L. Caragiale, realizarea unei benzi de decelerare sau a unei pene de racord.
- (3) Profilele stradale existente si propuse se regasesc pe planul U03-Reglementari urbanistice.

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

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spatiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In zona analizata, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

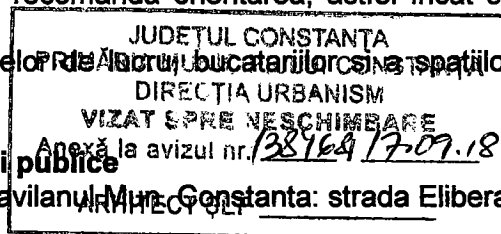
ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

- (1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi





(1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona analizata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.**

(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament.

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile se vor asigura din strada Eliberarii si strada I.L. Caragiale, astfel:

- Doua accesuri carosabile intrare/iesire din strada Eliberarii
- Doua accesuri carosabile intrare/iesire din strada I.L. Caragiale
- Vor fi prevazute minimum 2 accesuri carosabile, iar localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei. In acest sens, se vor respecta reglementarile privind circulatiile prevazute in Studiul de trafic aferent PUZ.

(2) Conform HGR 525/1996 - Regulamentul General De Urbanism, anexa 4, pentru constructiile comerciale:

- Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare
- In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accesuri masini si utilaje separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

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

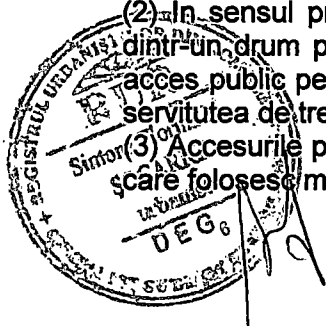
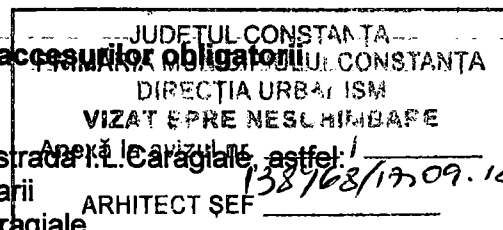
(4) Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si sa foloseasca mijloace speciale de deplasare.





SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) In zona parcelei IE 227623 exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (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 urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelarea 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) Prin prezentul Regulament nu se propun operatiuni de parcelare sau reparcelare. Se mentin caracteristicile parcelarului existent.

(4) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.

(2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri** se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

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.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.

(a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.

(c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

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 domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile art.(1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii.

(3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

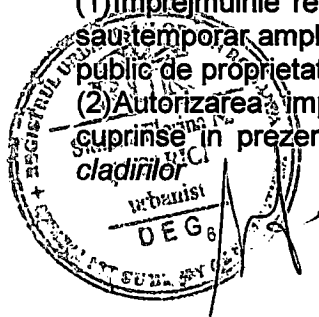
ARTICOLUL 34 Spatii verzi

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

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirea 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.

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

E1 - subzona echipamentelor publice

Județul Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DEPARTAMENTUL DE URBANISM

VIZAT ȘI PRENEȚHEȘIMBARE

Anexă la avizul nr.

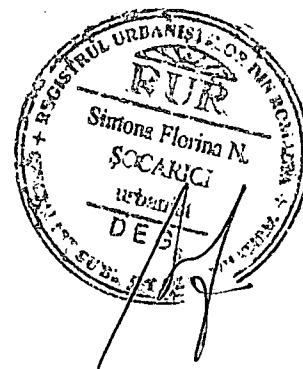
132468/17.05.2018

ARHITECT SEE

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru E 1 – IE 227623





E1 – IE 227623

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona E1 este delimitata, conform PUG Mun. Constanta si planurilor aferente PUZ, astfel:

- La nord: strada Eliberarii
- La sud: strada I.L. Caragiale
- La est: Biserica Adventista Romana
- La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE VESCHIMBARE

Avizul nr. 138763/17.09.18

Conform Avizului de oportunitate nr. 759/27.03.2017, zona reglementata prin prezentul PUZ si Regulament local de urbanism aferent este subzona E1, cu suprafata de 4000,00mp si este reprezentata de parcela IE 227623, parcela care a generat studiul PUZ.

Conform PUG, subzona E1 este subzona echipamentelor publice dispersate (crese, gradinite, scoli, licee, dispensare, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice).

Prin PUZ, subzona E1, delimitata conform specificatiilor de mai sus, devine subzona cu destinatia - Comert si servicii comerciale, acesta apartinand zonei functionale: Zona destinata institutiilor, echipamentelor publice, comertului si serviciilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita PUZ nu se propun obiective de utilitate publica.

In limita zonei studiate prin PUZ se propun obiective de utilitate publica, in domeniul cailor de comunicatie – strazilor existente, masuri care vizeaza reglementarea si fluidizarea circulatiilor publice existente.

Masuri generale de reglementare si fluidizare a circulatiei rutiere sunt prezentate in Cap.2, Sectiunea 2, art.16 si sunt descrise detaliat in Studiul de trafic aferent PUZ.

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

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

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





- spațiile de alimentare publică 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 în aer și a impactului asupra aerului în perioada de construcție se vor lua următoarele măsuri:

- întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie imprastiate sub acțiunea vânturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități;
- folosirea numai a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente/depozitarea în recipiente etanșe;
- evitarea manipulării unor cantități mari de pamant sau agregate de câștig în perioadele cu vânt.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversității

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spații plantate. Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei de litoral, fără a se introduce specii alohtone, amenajările în cauză urmând a juca rol de habitate pentru speciile de avifaună specifică.

Desfășurarea lucrărilor de construcție se va face numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

JUDEȚUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- comerț și servicii comerciale tip supermarket
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: platforme, parcaje la sol, alei incintă, construcții și amenajări tehnico-edilitare, rețele și bransamente utilități, împrejurimi teren, spații plantate, reclame, pilon publicitar, semne de circulație

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

138468/15.09.18
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 alte utilizări care nu sunt specificate la art. 1

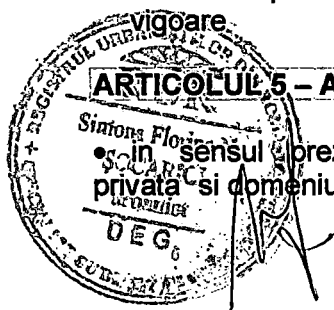
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela IE 227623, care a generat PUZ, cu suprafața totală de 4009mp, își menține caracteristicile (suprafața, forma, dimensiune) actuale.
- clădirile vor fi dispuse pe lot având acces direct dintr-o circulație publică, respectiv strazile Eliberării și I.L. Caragiale
- se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.





- parcela IE 227623 are doua aliniamente, la strazile: Eliberarii si I.L.Caragiale
- retragerea cladirilor fata de aliniamentul strazii Eliberarii este minimum 2,5 metri
- retragerea cladirilor fata de aliniamentul strazii I.L.Caragiale este minimum 4,5 metri
- in fasiile non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice, se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate private amenajate peisagistic, constructii si amenajari tehnico-edilitare, reclame, pilon publicitar, semne de circulatie, imprejurii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELEOR

- parcela IE 227623 are doua limite laterale de proprietate: est – catre Biserica Adventista Romana si vest – catre zona de locuinte colective
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, in interiorul suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03- Reglementari urbanistice
- retragerea cladirilor fata de limita de est de proprietate este minimum 5 metri
- retragerea cladirilor fata de limita de vest de proprietate este intre minimum 2metri si 8 metri, conform planului U03-Reglementari urbanistice

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

- pe parcela IE 227623 se poate construi un volum care deserveste functiunea de baza, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea pe parcela a constructiilor edilitare aferente functiunii de baza se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESURI

- accesurile carosabile se vor asigura din strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale, astfel:
 - Acces carosabil intrare si acces carosabil iesire din strada Eliberarii
 - Acces carosabil intrare si acces carosabil iesire din strada I.L.Caragiale
 - Vor fi prevazute minimum 2 accesuri carosabile, iar localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei. In acest sens, se vor respecta reglementarile privind circulatiile prevazute in Studiul de trafic aferent PUZ.
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.
- accesurile pietonale se vor asigura de pe trotuarele aferente strazilor Eliberarii si I.L.Caragiale
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii de constructii se va realiza cu respectarea prevederilor HCL nr. 113/27-04.2017 in ceea ce priveste asigurarea numarului minim de locuri de parcare se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati locomotorii conform normelor in vigoare





ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este Parter inalt, Hmax = 8 metri
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

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 și cromatică clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de arhitectura respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- arhitectura clădirilor va avea caracter intraurban și va ține cont de funcțiunile învecinate
- 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, caramida sau lemn fals etc.) de slabă calitate;
- pe parcela IE 227623 se va amplasa un spațiu comercial cu următoarele caracteristici:
 - pereți exteriori - panouri metalice termoizolante cu miez din spuma poliuretanică culoare interior gri RAL 9002 și culoare exterior alb RAL 9010
 - tamplarie de Aluminiiu culoare gri RAL 7016
 - soclu din tencuială decorativă culoare gri Stone 3397
 - atic decorativ din tablă de oțel, culoare gri RAL 7016
 - copertină placată cu lamele din tablă de oțel culoare gri RAL 7016
 - acoperișul va fi realizat în terasă, necirculabilă, cu pantă de scurgere a apelor de 5%, din tablă metalică cutată și va fi prevăzut cu vegetație naturală, întreținută corespunzător și în mod sistematic.
 - raport plin-gol = 1/3-1/5/
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXA LA AVIZUL NR. 138468/17-09-18
ARHITECT SEȘ

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare pe baza avizelor detinatorilor de utilități ce vor fi obținute în acest sens
- se vor respecta prevederile cap.2, secțiunea 2, art.16 și secțiunea 3, art.27

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere ramase în urma realizării construcțiilor și amenajărilor aferente funcțiunii de bază, vor fi plantate și amenajate
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013 sau legislația în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire
- suprafața minimă de spații plantate poate fi repartizată: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- pe parcela IE 227623, cu suprafața totală de 4009 mp, cu destinație: comerț și servicii comerciale, se va amenaja la sol, pe teren vegetal, o suprafață de minimum 10% din suprafața parcelei, respectiv 400,9 mp
- modul de amenajare al spațiilor plantate, precum și tipurile de plante, arbori, arbuști, etc, și instalația utilizată pentru întreținere, se vor stabili prin proiectul tehnic
- se recomandă montarea unor instalații automate pentru irigații;





J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

U S O N I A

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- parcela nu va fi imprejmuita spre spatiul public (strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale)
- parcela poate fi imprejmuita spre limitele laterale, daca este cazul, numai cu gard viu
- parcela poate fi lipsita de imprejmuire total sau partial (de exemplu spre domeniul public - strada I.L.Caragiale, strada Eliberarii), caz in care incinta poate fi delimitata cu borduri sau garduri vii

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 0,5 (mp ACD/mp teren)

CUT_{v maxim} = 4 (mc /mp teren)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1389/68, 12.09.12
ARHITECT ȘEF _____

INTOCMIT,
Urb. SIMONA-SOCARICI

