



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
reconfigurare și reconversie funcțională platformă industrială,
str. Baba Novac nr. 165,
inițiator SC Sterk Plast SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06. 2019.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 91643/10.05.2019, 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. 91634/10.05.2019, precum și avizul nr. 76036/24.04.2019 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. 46622/24.03.2016 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 reconfigurare și reconversie funcțională platformă industrială, str. Baba Novac nr. 165, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Baba Novac nr. 165, în suprafață totală de 97700 mp (potrivit actelor de proprietate) și 94926 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244343, este format din:

- lotul 1 - teren în suprafață de 23731 mp, identificat cu nr. cadastral 249892, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Solid House SRL conform actului de dezmembrare și contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 214/07.02.2019 la Biroul individual notarial Cristina Baturi;
- lotul 2 - teren în suprafață de 24097 mp, identificat cu nr. cadastral 249893, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Sterk Plast SRL conform actului de dezmembrare și contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 214/07.02.2019 la Biroul individual notarial Cristina Baturi;
- lotul 3 - teren în suprafață de 47098 mp, identificat cu nr. cadastral 249894, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Country Estate SRL conform actului de dezmembrare și contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 214/07.02.2019 la Biroul individual notarial Cristina Baturi.

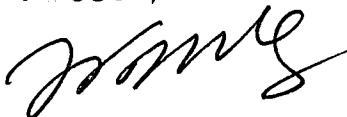
Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

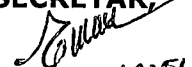
Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Solid House SRL, SC Sterk Plast SRL, SC Country Estate SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

17 pentru, - împotrivă, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOAE IRINEA


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 238 / 25.06, 2019

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.
aferent
P.U.Z -

**„RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA
PLATFORMA INDUSTRIALA
CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 46622 / 24.03.2016
- ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC,
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”**



INITIATOR: STERK PLAST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA : EAST ATELIER S.R.L.
PROIECTANT P.U.Z: USONIA S.R.L.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PENTRU REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr.

ARHITECT ȘEF

MARTIE 2019



CUPRINS

**PARTEA I
DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

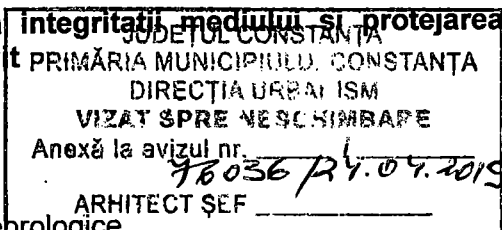
ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

**PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:

ARTICOLUL 3	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si constructiilor
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 5	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 6	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 7	Resursele subsolului
ARTICOLUL 8	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 9	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
	Zone construite protejate



SECTIUNEA 2:

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

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:

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

SECTIUNEA 2:

ARTICOLUL 25	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 26	Accese carosabile
	Accese pietonale



SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
 ARTICOLUL 28
 ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
 Realizarea de retele edilitare
 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
 ARTICOLUL 31
 ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea
 Inaltimea constructiilor
 Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
 ARTICOLUL 34
 ARTICOLUL 35

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

Parcaje
 Spatii verzi
 Imprejmuiri

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SI DRE NE SCHIMBARE
 Anexă la avizul nr.

76036/24.04.2019

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
 ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
 Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

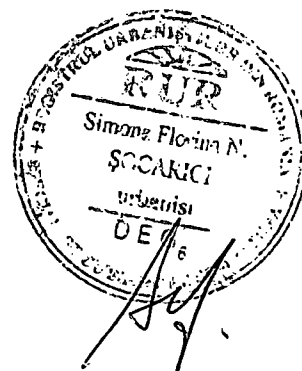
Lista zonelor si subzonelor functionale

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. - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA INDUSTRIALA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA, MUN. CONSTANTA " se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- a) La nord: Strada Baba Novac
- b) La sud: Strada Ion Perlea
- c) La est: Strada Constatin Bobescu
- d) La vest: terenuri proprietate publica si privata

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este platforma Energia - **parcels in suprafata de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificata cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165.**

- (3) Conform Act de dezmembrare si Contract de partaj voluntar, fara plata, nr. 214/07.02.2019, parcela cu nr. cadastral IE 244343, a fost dezmembrata in trei loturi, astfel:

- a) LOTUL 1, cu suprafata de 23731mp si nr. cad. 249892
- b) LOTUL 2, cu suprafata de 24097mp si nr. cad. 249893
- c) LOTUL 3, cu suprafata de 47098mp si nr. cad. 249894

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

- (5) 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.

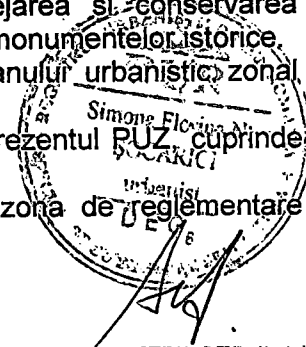
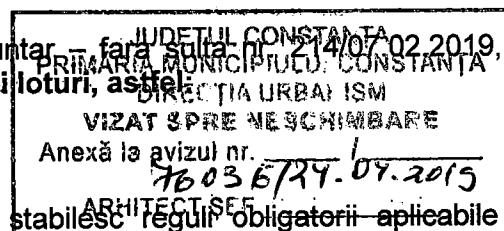
- (6) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

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

- (9) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL, zona reglementata prin prezentul PUZ cuprinde parte din zona de reglementare ZRA3 – zona unitatilor de depozitare.

- (10) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se modifica zona de reglementare aprobata si se stabilesc urmatoarele zone noi de reglementare:

M – ZONA MIXTA , cu subzonele:
M1 – ZONA MIXTA



M2 – ZONA MIXTA
L1 – ZONA DE LOCUIT propusa
L – ZONA DE LOCUIT existenta
V – ZONA VERDE

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) Zona studiata 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.
- (2) Adiacent zonei studiate, in partea de vest a acesteia, se afla terenuri agricole in intravilan

ARTICOLUL 5 **Suprafete impadurite**

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acestora nu se afla suprafete impadurite

ARTICOLUL 6 **Resursele subsolului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea 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
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ANEXA LA AVIZUL NR. 76036/24.07.2019
ARHITECT DE SEF

ARTICOLUL 7 **Resurse de apa si platforme meteorologice**

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie 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 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 zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

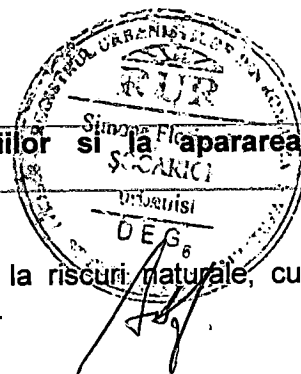
ARTICOLUL 9 **Zone construite protejate**

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

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 stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ: terenul este apt de a prelua sarcinile impuse de constructiile proiectate asigurand stabilitatea lor, cu precizarea urmatoarelor recomandari generale:

a) Fundarea se poate face la o adancime mare de $D_{min} = 1.00m$ fata de CTA, dupa indepartarea betoanelor - placi si depozite de pamant, resturi constructii, etc.

b) Adancimea de fundare care asigura depasirea adancimii de inghet si inca strarea in stratul portant va fi stabilita de la caz la caz de catre proiectantul de specialitate

c) Presiunea medie verticala pe teren pr stabilita conform NP125/2008 si NP112/2004 se poate considera $P_{conv} = 120kPa$. Presiune de baza $D_f = -2.00m$ si $B = 1.00m$

d) Fundarea pe acest teren se recomanda a se realiza prin intermediul unei perne de piatra spartă cu grosimi variabile.

e) Conform Indicativ TS, pamanturile din zona se incadreaza:

- Categoria II pentru sapaturi mecanizate
- Teren tare pentru sapaturi manuale

f) Conform NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic redus.

g) Nivelul hidrostatic a fost intalnit in foraje la adancimi cuprinse intre -2.00 si $-5.00m$ CTN, panza freatica in zona este variabila in functie de debitul precipitatiilor si de pierderile din canalizati si retele de apa din zona (acvifer zonal).

h) Adancimea de inghet, conform STAS 6054/77, in zona este de $0.80m$ la avizul nr.

i) Actiunea vantului asupra constructiilor, conform CR Qref = $0.5 kPa$ la avizul nr.

j) Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $S_o, k = 2 kN/m^2$.

k) Proiectul pentru autorizarea constructiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic conform normativelor in vigoare pentru fiecare obiectiv in parte.

l) Studiul geotehnic pentru faza PUZ este valabil numai pentru acesta faza si nu poate fi folosit la proiectarea fundatiilor pentru orice tip de constructie ce urmeaza a fi executata.

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.187757/19.06.2017 si nr. 217603821/22.05.2018**, in zona studiata exista LES 10Kv si LES 20Kv.

a) Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.

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

(4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.868/12.06.2017**, in limita zonei studiate exista amplasate retele si echipamente de comunicatii.

a) Toate lucrarile proiectate in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatiilor TELEKOM. In zonele de intersectie ale retelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

(5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr. 1001/17035 din 11.12.2017:**

a) Pe amplasamentul studiat exista conducta de refulare ape uzate Dn 800mm OL+PREMO si bransamentul de apa Dn 200 OL, respectiv conducta de alimentare cu apa Dn 100mm OL.

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

b) Conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 3m stanga -dreapta de la generatoarele exterioare ale bransamentului de apa Dn.200mm OL ce cuprinde zona sanitara cu regim sever, precum si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate Dn 800mm OL+PREMO ce reprezinta zona de protectie si 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).

c) Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.

d) In fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentatilor RAJA.

e) Viitoarele obiective propuse se vor amplasa respectand conditiile de mai sus sau conductele existente pe amplasament vor fi deviate in domeniul public.

f) Pe strada Baba Novac exista conducta principala de apa Dn 400mm Azb, conducta principala de distributie apa Dn 250mm Azb, colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, conducta de refulare ape uzate Dn 200mm PEHD de la SP Baba Novac.

g) Alimentarea cu apa a zonei studiate se poate realiza din conducta principala de distributie apa Dn 400mm Azb, iar evacuarea apelor uzate se poate face in conducta de refulare ape uzate Dn 800mm OL+PREMO.

h) Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

(6) Conform **aviz DISTRIGAZ SUD RELETE** nr.311.642.347/27.06.2017 si nr. **312.842.919/05.07.2018**, in limita zonei studiate, exista componente ale sistemului de distributie gaze naturale, trasate orientativ pe planul anexa la

a) Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

b) In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

c) 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 a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.

d) Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190, 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
- 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

e) dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale probat prin HG 1043/2004.

f) Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
CONDACTA PRINCIPALA DE DISTRIBUTIE APA
CONDACTA DE REFULARE APE UZATE Dn
VIZAT SI PRE-NECHINBARE
Anexă la avizul nr. 76036/24.07.17
nr.311.642.347/27.06.2017 si nr.
312.842.919/05.07.2018
ARHITECT SEF

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

g) 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.

(7) Conform **aviz RADET nr.B8315/08.06.2017**, pe amplasament nu exista retele termice.

(8) In vecinatatea de nord a zonei studiate prin prezentul PUZ, se afla parcela **Cimitirul Municipal**. 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. Zona studiată prin PUZ nu se afla in zona de protectie sanitara a cimitirului. Distanta dintre gardul cimitirului si limita de nord a zonei studiate este **cca.60metri**.

(9) In vecinatatea zonei studiate, in partea de vest se afla **cai ferate**. Se vor respecta conditiile si restrictiile de la art. 20 Amplasarea fata de cai ferate.

(10) La vest de zona studiată prin prezentul PUZ, se afla **Zona industrială Traian (parcela IE 239055)**, pe care se afla constructii industriale si edilitare (conform extrasului de carte funciara) : birou poarta, cladiri si sedii administrative, hale ateliere, statie ape reziduale, birouri, magazine, anexe, cabine, hidrofor, statie compresoare, silozuri ciment, punct trafo, atelier confectionat armaturi, remiza locomotiva.

a) Distantele minime dintre componentele zonei industriale mentionate pe extrasul de carte funciara si zonele edificabile in care sunt admise functiuni de locuire variaza intre **86,27 metri – 277 metri**.

b) In incinta parcelei IE 239055, la o distanta de cca.100metri se afla o statie de betoane a COMCM S.A. Constanta. Statia de betoane, conform Autorizatiei de mediu, detine urmatoarele echipamente: padocuri depozitare de nisip si pietris, 2 statii de preparat betoane Nicolina, 2 statii de preparat betoane Cedomal, o statie de preparat mortar Elba, benzi transportoare agregate, autopompe de beton, 8 autobetoniere, 1 atelier lacatuserie, laborator analize, statie alimentare carburanti echipata cu o pompa si un rezervor cu capacitatea de 12000l, amplasat intr-un bazin betonat.

c) 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: statie de betoane...500m. Art.20: Distantele prevazute la art.11 pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanatatii, elaborate de institute specializate, conform Metodologiei avizate de catre Ministerul Sanatatii.

c) In vederea evaluarii impactului activitatilor desfasurate asupra populatiei rezidente a fost intocmit **Studiu de impact de catre Institutul National de Sanatate Publica – Centrul Regional de Sanatate Publica Iasi**.

d) **Conditii si recomandari ale Studiului de impact de sanatate**

• La realizarea investitiilor se vor obtine avizele/acordurile specificate in certificatul de urbanism si se vor respecta recomandarile cuprinse in avizele/studiile de specialitate.

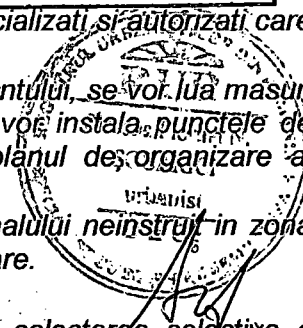
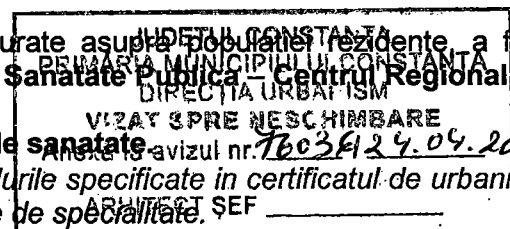
• Realizarea lucrarilor de constructie se va realiza numai cu agenti specializati si autorizati care sa respecte legislatia de mediu

• Inainte de inceperea lucrarilor, la solicitarea proprietarului si a executantului, se vor lua masuri de asigurare a racordurilor de instalatii de catre unitatile furnizoare si se vor instala punctele de racordare pentru alimentarea cu energie electrica si apa prevazute in planul de organizare a executiei

• Se vor lua masuri pentru a impiedica accesul pietonilor si al personalului neinstruit in zona santierului, prin prevederea de imprejmuiri, intrati controlate, placute indicatoare.

• Respectarea normelor de protectie a muncii

• Pe parcursul executiei lucrarilor se vor lua toate masurile pentru colectarea selectiva a deseurilor pe categorii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate; depozitarea



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

materialelor se va face in limita proprietatii; printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substante, combustibili si uleiuri la nivelul solului.

- Asigurarea functionarii motoarelor utilajelor si autovehiculelor la parametri normali indicati de firmele constructoare; utilajele, autoutilitarele vor fi moderne/performante, in acord cu reglementarile UE in domeniul protectiei mediului

- Adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport in functie de calitatea suprafetei de rulare; se va urmări in timpul operatiilor de incarcare/descarcare mijloacele auto sa stationeze cu motoarele oprite

- Drumurile si aleile din incinta vor fi intretinute corespunzător
- Curatarea si intretinerea rigolelor din lungul drumurilor pentru scurgerea apelor provenite din precipitatii sau zapezi

- Realizarea de spatii de parcare

- Amenajarea si intretinerea spatiilor verzi; intre zona statiilor de betoane si zona de locuinte se recomanda instituirea unei zone de protectie in care sa fie planat un foraj cu coroane bogate, care ating inaltimi mari si care sa constituie o bariera atat pentru zgomot cat si pentru eventuale emisii de pulberi sai/si amplasarea de panouri fonoabsorbante – prin prezentul PUZ se stabileste zona de reglementare, Zona V (verde) care poate fi identificata pe planul U03-Reglementari urbanistice, ca fiind fasia de teren rezultata intre strada proiectata paralela cu traseul caii ferate si limita de vest de proprietate a amplasamentului initial care a generat PUZ cu suprafata de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus; se interzice desfasurarea de alte activitati decat cele specifice obiectivului

- Activitatile de pe amplasament nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute in Ord. MS nr. 119/2014, art 16, STAS10.006/1998 – Acustica urbana, unde este normat nivelul de zgomot exterior cladirilor si in STAS 6156/86 unde este normat nivelul de zgomot interior;

- Impotriva senzatiei de disconfort a populatiei prin producerea de eventuale zgomote, vibratii, mirosuri, praf, fum a investitiei propuse, care afecteaza linistea publica sau locatarii obiectivului sau cei adiacenti acestuia se vor asigura mijloace adecvate de limitare a novivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare

- Viitorii locatari vor fi instiintati despre vecinatatea zonei industriale si isi vor asuma potentialul disconfort creat de functionarea acesteia

e) Concluziile Studiului de impact de sanatate sunt:

- Impactul negativ este in majoritatea pe termen scurt, aferent fazei de constructie si poate fi minimalizat prin respectarea si implementarea unor serii de masuri care au fost enumerate la pct.d)

- Activitatile care se vor desfasura in cadrul acestui obiectiv de investitie nu vor afecta negativ confortul si starea de sanatate a populatiei din zona

- Distantele reale dintre componentele zonei industriale si zonele edificabile devin distante minime de protectie sanitara, respectiv:

Fata de zona M1 (zona mixta in care este permisa si functiunea de locuire)

- Distanța de la corp C10 Anexa pana la limita zonei edificabile = 113,52m
- Distanța de la corp C14 Statie compresoare pana la limita zonei edificabile = 170,90m

Fata de zona M2 (zona mixta in care este permisa si functiunea de locuire)

- Distanța de la corp C7 Statie ape reziduale pana la limita zonei edificabile = 86,27m
- Distanța de la corp C13 Hidrofor pana la limita zonei edificabile = 97,89m

Fata de zona L1 (zona de locuit)

- Distanța de la corp C12 Magazie pana la limita zonei edificabile = 158,56m
- Distanța de la corp C14 Statie compresoare pana la limita zonei edificabile = 170,90m
- Distanța de la corp C16 Silozuri ciment pana la limita zonei edificabile = 199,84m
- Distanța de la corp C22 Magazie ciment pana la limita zonei edificabile = 240,16m

„P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

- Distanța de la corp C26 Magazie materiale până la limita zonei edificabile = 260,35m
- Distanța de la corp C39 Atelier lacatuserie până la limita zonei edificabile = 277,22m
- Distanța de la corp C45 Hala ateliere până la limita zonei edificabile = 262,22m

(11) Conform **Acordului de Mediu nr. 25/11.10.2017** pentru **Desființarea construcțiilor industriale existente pe amplasamentul - parcela IE 244343:**

a) în zona fostului depozit de combustibil (clădirea C11) după salubritatea zonei și desființarea clădirilor și a platformei detonate din zona, având în vedere că valorile înregistrate la indicatorul produs petrolier sunt între pragul de alertă și cel de intervenție, **se recomandă excavarea unei porțiuni de sol cu adâncimea de 30cm, realizarea buletinelor de analiză până la încadrarea indicatorilor în limitele prevăzute de legislație și apoi înlocuirea cu pământ neinfestat, pe o suprafață de 300mp**

b) același tratament se va aplica și în zona de sud a amplasamentului (clădirea C58), unde s-au înregistrat concentrații mai mari de Cu, fără a depăși însă pragul de intervenție, **pe o suprafață de 500mp**

c) în zonele menționate la alin.10, pct. a) și b) se vor respecta recomandările prevăzute în **Acordul de Mediu nr. 25/11.10.2017.**

d) cele două zone menționate la alin.10, pct. a) și b) sunt marcate pe planul U03 – Reglementări urbanistice.

(12) Conform **Avizului de mediu de Mediu nr. 6/18.06.2018** pentru faza PUZ, măsurile și recomandările propuse pentru protecția mediului sunt:

a) **Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă**

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin extinderea rețelilor de distribuție existente în zona, cu conducte PEHD. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza cămine de vane. Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura prin stații de hidrofor amplasate în camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un cămin de apometre iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

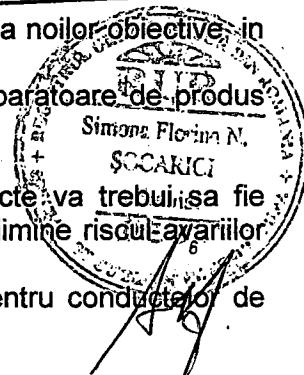
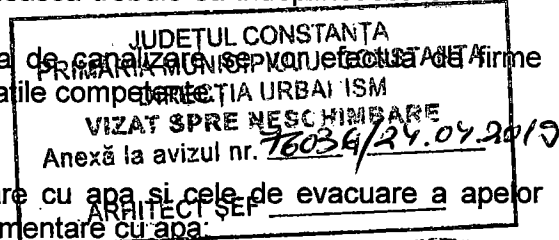
Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare orășenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind rețeaua de canalizare se vor realiza de către firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente.

Recomandări:

- contorizarea consumului de apă;
- respectarea distanțelor între conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- realizarea unor stații de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective în rețeaua de canalizare (dacă va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- la următoarele faze de proiectare se va avea în vedere montarea de separatoare de produs petrolier înainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare;
- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductele de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate;



- De asemenea, se recomanda dotarea grupurilor sanitare cu instalatii cu debit redus de apa, sau cu senzor, pentru asigurarea aceluiasi scop de economisire a resurselor de apa. In plus fata de aceste masuri, orice alte materiale de informare sau dotari care sa contribuie la minimizarea consumului de resurse si reducerea amprente de carbon sunt recomandate.

b) Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Se prevede ca incalzirea spatiilor si producerea apei calde in cadrul noilor obiective sa se faca prin solutii individuale care vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare.

Sunt prevazute amenajari de spatii verzi la nivelul solului pe cel putin 20% din suprafata terenului.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, avand in vedere ca se fac demersuri pentru realizarea retelei de distributie in zona si tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii provenienti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomanda interzicerea utilizarii de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul coals sau carbuni. Se va admite cu conditionari utilizarea combustibililor solizi doar in cazul in care este prevazuta folosirea centralelor termice ecologice pe baza de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice in condensatie, cu randament ridicat, conform normelor in vigoare;

- In cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.

c) Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

Prin PUZ se prevede ca 20% din suprafata de teren din cadrul fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu verde.

Recomandari:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajari de spatii verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atenta, periodica a retelelor de utilitati din zona, in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

- nu se va permite, inca de la nivel de documentatie PUZ, ca eventuale spatii de stocare temporara a deseurilor sa fie amenajate in exteriorul cladirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate;

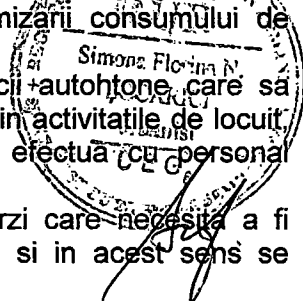
d) Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversitatii zonei

Se recomanda ca toate constructiile ridicate sa se incadreze cat mai durabil in peisajul inconjurator prin adoptarea unei singure nuante pentru fatade, respectarea si limitarea regimului de inaltime, precum si eficientizarea termica a constructiilor in vederea minimizarii consumului de resurse si a cantitatii de CO2 eliberat in atmosfera.

In cadrul amenajarilor de spatii verzi se recomanda plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj precum si o limitare a zgomotului generat din activitatile de locuit, cazare/agrement a turistilor. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Se va avea in vedere respectarea intocmai a procentului de spatii verzi care necesita a fi amenajate in raport cu suprafata terenului, conform H.C.J.C. nr. 152/2013 si in acest sens se

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 76036/24.04.19



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

recomanda ca proiectele de amenajare a spatiilor verzi sa fie definitive inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire si sa faca parte din documentatia D.T.A.C.;

e) Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra sanatatii populatiei

- amplasarea si orientarea noilor cladiri unele fata de altele dar si in raport cu cele existente astfel incat sa se asigure perioada minima de insorire conform normativelor in vigoare, pentru toate cladirile;

- amplasarea si orientarea noilor cladiri in raport cu zona industrială Traian si cu calea ferată de la vest de amplasament se va face astfel încât sa se evite orice disconfort ce ar putea fi creat locuitorilor din noua zona rezidentială. In acest sens va fi obligatia titularului PUZ sa asigure toate conditiile si sa ia toate masurile de prevenire privind nivelul emisiilor si nivelul zgomotului in zona analizata prin PUZ ;

- se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale;

- se amenajeaza trotuare, alei carosabile, parcaje in interiorul parcelelor;

- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, in limita a cel puțin 20% din suprafata fiecărei parcele;

- deseurile generate in cadrul fiecărei parcele se colecteaza si se stocheaza temporar in spatii inchise, corect ventilate;

- se promoveaza energia regenerabila pentru asigurarea necesitatilor de caldura si apa caldă;

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.

(4) In limita zonei studiate nu se propun functiuni noi generatoare de riscuri tehnologice.

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 efectuării, 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 m 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 gunoierului 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.

- prin prezentul Regulament nu sunt permise spatii de stocare temporara a deseurilor amenajate in exteriorul cladirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate.

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 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, 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 - *Sectionea I 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 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 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 in mod obligatoriu la posibilitatea ca orise constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictiile simultane 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 au in calculul suprafetelor construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001).

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

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) In limita zonei studiate prin PUZ se preiau urmatoarele lucrari de utilitate publica aprobate prin documentatii de urbanism anterior elaborate:

- Conform HCL nr. 286/2006 - Plan Urbanistic Zonal - PUZ BD. AUREL VLAICU, largirea amprizei Strazii Baba Novac, de la strada de categoria III la strada de categoria II - de legatura. Profilul stradal prevazut prin HCL nr. 286/2006 - Plan Urbanistic Zonal - PUZ BD. AUREL VLAICU, nu se modifica. Aceasta lucrare de utilitate publica nu afecteaza parcelele proprietate privata din limita prezentului PUZ.
- Conform HCL nr. 588/2005 - PUD COMPOZITORI - prelungirea profilului stradal al strazii Constantin Bobescu pana la intersectia cu strada Baba Novac.

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

(2) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun noi obiective de utilitate publica care constau in realizarea tramei stradale prevazute in prezentul PUZ si a echiparii tehnico-edilitare.

(3) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se vor asigura cel putin urmatoarele echipamente publice din categoria functiunilor de invatamant si sanatate: cresa/gradinita (numar recomandat - 2 imobile), scoala/afterschool (numar recomandat - 1 imobil), clinica/policlinica/cabinete medicale (numar recomandat - 1 imobil). Numarul recomandat se bazeaza pe un calcul estimativ de 2500 apartamente noi si un numar de cca. 6250 locuitori. Numarul si capacitatea echipamentelor publice se va determina in functie de necesitati in cadrul proiectelor tehnice ulterior aprobarii PUZ. Echipamentele publice mai sus mentionate vor putea fi amplasate in cadrul zonelor functionale propuse: zona mixta M1 si M2 si zona locuintelor colective propuse L1.

(4) In zona ce face obiectul prezentului PUZ, precum si in zona imediat adiacenta acestuia, investitorii vor participa in parteneriat public-privat la investitii pentru lucrarile necesare in vederea optimizarii conditiilor de trafic/solutionarii fluidizarii circulatiei pe drumuri publice, aspecte ce pot decurge din implementarea proiectului.

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

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

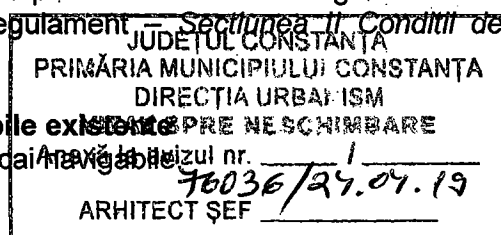
- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Municipiului Constanta: strada Baba Novac, strada Constantin Bobescu si strada Ionel Perlea.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament.

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

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

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In vecinatatea zonei studiate, in partea de vest se afla cai ferate.
- (2) Conform Ordonantei de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane, si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul cailor ferate existente la est de limita zonei studiate.
- (3) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului:
 - a) constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;



- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.
- (4) Constructiile care se amplaseaza în zona de protectie a infrastructurii feroviare situata în intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin **zona de protectie a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.**
- (6) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si anume:
- JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NE ÎNCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
76036/24.04.17
ARCHITECT ȘEF
- a) cai ferate industriale;
 - b) lucrari hidrotehnice;
 - c) traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petoliere, termotehnologice si canale libere.
- (7) În zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau înfiintarea de plantatii care împiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.
- (6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.
- (7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.
- (8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat în intravilan cat si în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.
- (9) Conform **Avizului Sucursalei Regionala CF Constanta nr. 7/2/4090/20.12.2017, actualizat cu NR.7/2/1030/01.04.2019:**
- a) zona PUZ se afla pe partea dreapta a liniei CF Constanta-Navodari, de la km 3+115 la km 3+655. Linia CF Palas-Navodari este simpla, neelectrificata, necentralizata, aflata în patrimoniul public neinteroperabil.
 - b) imobilul cu suprafata totala de 94926,23mp, cu nr. Cad. 244343, este amplasat în vecinatatea liniei CF 818/Palas - Navodari, intersectia CF Constanta Marfuris-Siutghiol, pe partea dreapta a liniei de la km 3+115 la km 3+655.
 - c) incinta nu incalca limita zonei CF care între kilometri mentionati variaza între 7metri si 39 metri.
 - d) zonele edificabile propuse prin prezentul PUZ sunt amplasate la distante ce variaza între 32metri si 62metri, distante masurate din ax linie CF Palas-Navodari - fir II, aflat în circulație.
 - e) avizul favorabil contine urmatoarele **conditii si precizari:**

- conform OG 12/1998 si HG 581/1998 in zona de siguranta a caii ferate (20metri din axul CF) nu se vor realiza constructii definitive, iar pentru constructiile realizate in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (100metri din axul liniei CF) se va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regionala CF Constanta.

- proprietarul investitiei isi va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului produs de circulatia trenurilor in zona (zgomot, vibratii – nu se vor solicita la Sucursala Regionala CF Constanta masuri de protectie datorate zgomotului produs de circulatia trenurilor si montarea de panouri fonoabsorbante).

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESC HMBARE

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi
(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroportul. avizul nr. 1/09.19

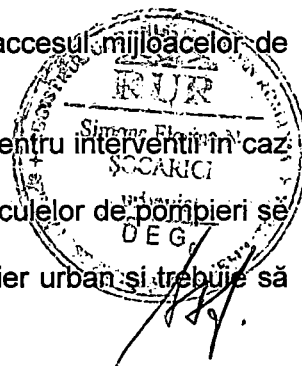
ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat
(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

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, respectiv limita dintre domeniul privat si circulatiile publice propuse.
(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja platforme si accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, constructii subterane, 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 Codului civil;
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 strada Baba Novac, strada Constantin Bobescu si strada Ionel Perlea, precum si din strazile proiectate.
(2) Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:
a) accesuri carosabile pentru locatari;
b) accesuri de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
c) accesuri la parcaje si garaje.
(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) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.
(5) 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 care folosesc 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 vecinatatea amplasamentului 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 retelor 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 / zona prevazuta 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.
- (8) Alimentarea cu apa si canalizarea - conform Studiului pentru lucrari hidro-edilitare intocmit pentru aceasta etapa a proiectului:

- Alimentarea cu apa, precum si asigurarea apei de incendiu exterior pentru obiectivele propuse in zona mai sus mentionata se va face prin intermediul unor retele de distributie apa ca se vor dezvolta pe toate strazile proiectate.

• Pentru alimentarea cu apa a tuturor obiectivelor ce urmeaza sa se execute in zona PUZ este necesar sa se realizeze o extindere a retelei de distributie apa existenta ce apartine lui S.C. RAJA S.A. Constanta cu conducte ce se vor poza pe trama stradala existenta si propusa.

• Necesarul de apa de uz general pentru fiecare obiectiv ce urmeaza sa fie realizat va fi asigurat din conductele de distributie proiectate cu conexiune in conducta de distributie apa Ø 400 mm Azb existenta pe strada Baba Novac. In punctele de conexiune se vor realiza camine de vane in care se vor monta vane de linie pentru izolare in cazul producerii de avarii.

• Se propune extinderea retelei de apa existente pe strada Constantin Bobescu pana la intersectia cu strada Baba Novac.

• Pe retelele de distributie apa proiectate se vor monta hidranti de incendiu exteriori, conform Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II a Instalatii de stingere "Indicativ P 118 / 2 / 2013. Hidrantii exteriori propusi pot fi atat subterani cat si supraterani.

• Hidrantii de incendiu exteriori se vor monta la o distanta de minim 5 m de peretii exteriori ai cladirilor pe care le protejeaza

• La intersectia strazilor, se vor prevedea camine de vane echipate cu vane de separatie pentru inchiderea tronsoanelor in caz de avarii.

• Caminele de vane proiectate vor fi constructii din beton acoperite cu rame si capace carosabile grele.

• Pentru pozitionarea cat mai exacta a conductelor existente pe amplasament si pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor executa sondaje.

• In cazul in care se vor descoperii si alte conducte de apa si canalizare se vor anunta de urgenta Sectia Surse, sectia retele Apa Constanta.

• Conform legii Domeniul Public nr. 213/1998 terenurile pe care sunt amplasate conducte de apa potabila si canalizare apartin domeniului public.

• Conform H.G.930/2005, cap VIII, art.30 alineatul «a» si al Regulamentului Tehnic al S.C. RAJA S.A. Constanta culoarele de teren de 3 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale bransamentului de apa Dn 200 mm OL ce reprezinta zona de protectie sanitara cu regim sever, precum si culoarul de teren de 5 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate Dn 800 mm OL+Premo ce reprezinta zona de protectie si siguranta, nu se va betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dala, pavele).

• Alimentarea cu apa a viitoarelor obiective din zona se va face din reseaua de apa proiectata realizandu-se bransamente de apa, iar contorizarea consumurilor de apa la fiecare obiectiv se va face printr-un apometru, de clasa C, tip, agreat de catre S.C. RAJA S.A. Constanta ce se va monta in cate un camin apometric proiectat.

• Din reseaua inelara proiectata ce se va poza pe trama stradala propusa se vor executa urmatoarele lucrari:

- bransamente pentru instalatiile sanitare interioare la fiecare obiectiv din zona;
- alimentarea cu apa a hidrantilor de incendiu exteriori;
- alimentarea cu apa a hidrantilor de gradina pentru spalare platforme si stropit spatii verzi

• Reteaua de distributie se va monta la o adancime minima de 1.20 m pe un strat de nisip.

• Caminele de vane ce se vor executa la intersectia strazilor si cele apometrice proiectate vor fi constructii din beton armat acoperite cu capace din fonta.

• Colectarea apelor menajere din intreaga zona se va realiza cu ajutorul retelelor de canalizare gravitationale proiectate la statia de pompare ape uzate proiectata amplasata pe cota cea mai coborata a terenului. In punctele de racord si la intersectii se vor prevedea camine de vizitare ce vor avea capace carosabile grele.

• De la statia de pompare proiectata apa uzata va fi transportata printr-o conducta de refulare in conducta de refulare existenta

- Statia de pompare va fi o constructie din beton armat cu doua camere din care una subterana cu rol de bazin de retentie si o camera uscata in care se va monta tabloul electric. Statia de pompare se va echipa cu doua pompe submersibile (1+1R).

- Pentru buna functionare a imobilelor proiectate este necesar sa se realizeze cate un racord de canalizare pentru evacuarea apei uzate menajere de la instalatiile sanitare interioare ale acestora.

- Sub conductele de canalizare si sub conducta de refulare se aseaza un strat de nisip sau pietris cu grosimea de minim 15 cm.

- Langa si deasupra conductei se va pune un strat cu grosimea de 30 cm de pamant rezultat din sapatura fara pietre si batatorit manual pana la atingerea compactitatii de 90 %. De la inaltimea de 30 cm deasupra conductei santul se umple cu pamant rezultat din sapatura.

- La schimbarile de directie si in punctele de racord ale canalizarii menajere proiectate se vor realiza camine de vizitare. Ele sunt constructii din beton cu diametrul de 1 m si vor fi prevazute cu capace cu rama din fonta. Adancimea caminului proiectat va fi variabila functie de configuratia terenului si de cota amenajata propusa.

- Dupa executarea retelelor de canalizare se va reface carosabilul si trotuarul la cotele initiale.
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de Normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii limitative: suspensii = 350 mg/l, CB05 = 300 mg/l, pH = 6,5 - 8,5.

- Evacuarea apelor pluviale se va face la rigola stradala.
- Pentru captarea apei meteorice si freatice din valea Cismelei care strabate zona pe o arie larga din zona limitrofa PUZ -lui, urmeaza sa fie amenajata in asa fel incat sa poata prelua apele meteorice ale zonei, cu debit crescut datorita amenajarilor din zona.

(9) Alimentarea cu energie electrica - conform Studiului pentru alimentare cu energie electrica intocmit pentru acesta etapa a proiectului:

- Lucrarile se vor executa in baza taxei de racordare, pentru instalatiile proiectate ce vor apartine S.C. E-Distributie Dobrogea SA ce vor fi amplasate pe teren proprietate privata, beneficiarul va acorda uz si servitute in favoare E-Distributie Dobrogea.

- Retelele ce vor fi executate vor respecta restrictiile impuse de normativul PE 101A/85, PE 101/91, NTE 007/2008, NTE 001/003/00 cu privire la vecinatati (paralelisme si intersectii) fata de alte obiective aflate in zona precum si specificatiile tehnice si ghidurile de proiectare E-Distributie Dobrogea SA.

- Solutia de alimentare cu energie electrica se va emite de catre S.C. E-Distributie Dobrogea SA in conformitate cu Ordin ANRE nr. 59/2013, Regulament privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public

- Reteaua electrica de interes public se va realiza astfel:

- **Varianta 1** : alimentare cu energie electrica prin interceptarea LES10kV 0409 si LES10kV 0401 in vecinatatea ansamblului de locuinte.

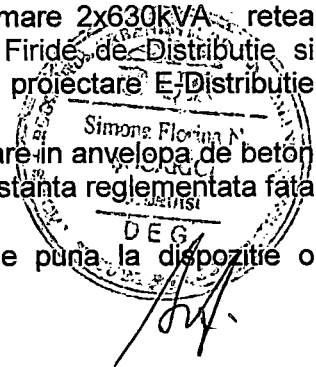
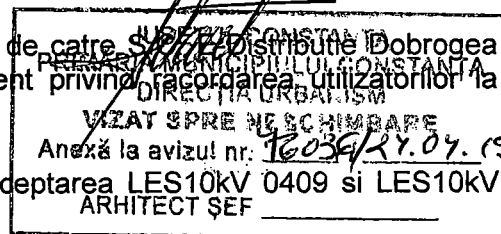
- **Varianta 2** : alimentare cu energie electrica din statia de transformare Baba Novac si statia de transformare Depozite prin proiectarea LES 20kV pana la ansamblul de locuinte.

- In incinta ansamblului propus se vor proiecta 4 posturi de transformare 2x630kVA, retea electrica de joasa tensiune 0,4kV, amplasarea de cutii de distributie si Firide de Distributie si Contorizare (FDCP) la imobil, respectand specificatiile tehnice, ghidurile de proiectare E-Distributie Dobrogea si normativele in vigoare.

- In conformitate cu PE 101A/85 si SR 8591-97, Posturile de transformare in anvelopa de beton se vor amplasa la o distanta minima de 10metri fata de alte constructii si la distanta reglementata fata de celelalte retele (apa, gaz, termoficare, telefonie, internet, etc.)

- Pentru amplasarea unui post de transformare este necesar sa se puna la dispozitie o suprafata de 45mp.

(10) Alimentarea cu gaze naturale



• Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobate prin HG 1043/2004.

• Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

• Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia 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.

• Viitoarele construcții și/sau instalații subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanță minimă admisă (distanță de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiectie orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE-2008.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare menajeră/pluvială, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel sau în proprietatea detinatorilor de utilități.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA 4: Regulile constructiilor

Reguli

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT ȘPRE NE SCHEMARE

Apexă la avizul nr. 16036/24.07.19

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(3) Pe parcursul elaborării și avizării PUZ, amplasamentul care a generat studiul PUZ, parcela IE 244343, situată pe strada Baba Novac nr. 165, a fost dezmembrată conform Actului de dezmembrare și Contractului de partaj voluntar – fără sulta nr. 214/07.02.2019 în trei loturi, identificate pe planurile aferente PUZ ca Lot 1, Lot 2 și Lot 3.

(4) Loturile 1, 2 și 3 existente se vor dezmembra conform zonificării funcționale propuse prin prezentul PUZ generând insule/parcele destinate construirii și circulației.

(5) Se admit noi operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor existente la momentul întocmirii PUZ, cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admise sunt precizate în cadrul reglementărilor privind subzonele de reglementare, cuprinse în prezentul regulament – Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

(2) În sensul prezentului Regulament, **înălțimea maximă admisă la atic** exprimată în metri și număr

de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).

(3) 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.

(4) Este admisa realizarea de demisoluri si mezanine cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis.

a) Demisol este nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran. (conform Normativ P 118/1999)

b) Mezanin este nivel intermediar, situat de obicei intre parter si etajul 1, avand inaltime redusa in raport cu celelalte niveluri, utilizat in special la edificii publice sau monumentale auxiliare sau a unor apartamente de mici dimensiuni (conform Lexicon de constructii si arhitectura, vol. II, Editura tehnica, Bucuresti 1986)

(5) Este admisa realizarea de supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati

a) Nivel este spatiul construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla. (conform Normativ P 118/1999)

b) Supanta este planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de incaperea in care este dispus. Se ia in considerare conform Normativ P 118/1999 (conform Normativ P 118/1999)

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 constructie, 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 imprejuriri

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, conform HCL nr. 113/27.04.2017.

(2) 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 Imprejmui

(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.

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

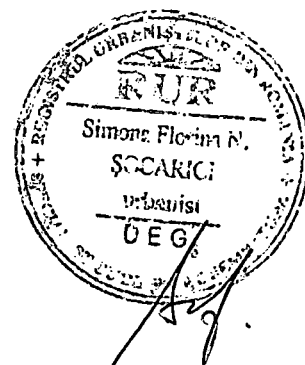
M1 - ZONA MIXTA
M2 - ZONA MIXTA
L1 - ZONA DE LOCUIT propusa
L - ZONA DE LOCUIT existenta
V - ZONA VERDE

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 76036/27.07.2019
ARHITECT ȘEF

**PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele:

M1 - ZONA MIXTA
M2 - ZONA MIXTA
L1 - ZONA DE LOCUIT propusa
L - ZONA DE LOCUIT existenta
V - ZONA VERDE



M 1 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M1 este permisa in trei insule/zona edificabile prevazute in prezentul PUZ, delimitate conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

Zona M1 situata pe LOTUL 1 este delimitata:

- La nord: strada Baba Novac
- La sud: teren proprietate privata initiator – strada propusa si strada IE 225598
- La est: strada Constantin Bobescu si proprietati private IE 209349 si IE 209340
- La vest: teren proprietate privata initiator – strada propusa si teren proprietate privata initiator – prelungirea strazii C-tin Bobescu

Zona M1 din cadrul LOTULUI 1 este traversata de prelungirea strazii Constantin Bobescu.

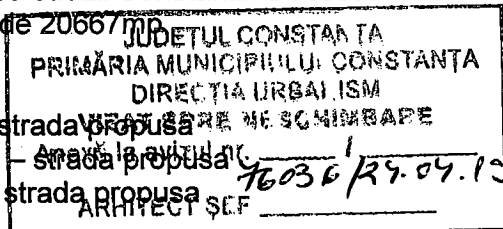
Zona mixta M1 din cadrul LOTULUI 2 are o suprafata totala de 20667mp.

Zona M1 situata pe LOTUL 2 este delimitata:

- La nord: strada Baba Novac
- La sud: teren proprietate privata initiator – strada propusa
- La est: teren proprietate privata (LOTUL 1) – strada propusa
- La vest: teren proprietate privata initiator – strada propusa

Zona mixta M1 are o suprafata totala de 10535mp.

Zonele mixte propuse se caracterizeaza prin posibilitatea de amplasare a functiunilor mixte, functiuni admise la art1.



CONDITIONARI

Conform Acordului de Mediu nr. 25/11.10.2017 pentru Desfiintarea constructiilor industriale existente pe amplasamentul - parcela IE 244343:

a) in zona fostului depozit de combustibil (cladirea C11) dupa salubritizarea zonei si desfiintarea cladirilor si a platformei detonate din zona, avand in vedere ca valorile inregistrate la indicatorul produs petrolier sunt intre pragul de alerta si cel de interventie, se recomanda excavarea unei portiuni de sol cu adancimea de 30cm, realizarea buletinelor de analiza pana la incadrarea indicatorilor in limitele prevazute de legislatie si apoi inlocuirea cu pamant neinfestat, pe o suprafata de 300mp

b) acelasi tratament se va aplica si in zona de sud a amplasamentului (cladirea C58), unde s-au inregistrat concentratii mai mari de Cu, fara a depasi insa pragul de interventie, pe o suprafata de 500mp

c) in zonele mentionate mai sus se vor respecta recomandarile din Acordul de Mediu nr. 25/11.10.2017.

In zona M1 se afla locatia cladirii C11 autorizata pentru desfiintare.

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11 – Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special, paragrafele (3), (4), (5) si (6) referitoare la retelele edilitare.

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor, Sectiunea I, Art.20 – Amplasarea fata de cai ferate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral zonei si in perimetrul acesteia, a retelei de strazi, alei carosabile si

pietonale, a parcajelor publice aferente investitiilor propuse, a retelelor edilitare precum si amenajarea spatiilor libere cu caracter public si a spatiilor plantate.

MASURI SI RECOMANDARI

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile Raportului de mediu, mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.12.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie etc;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari etc;
- functiuni comerciale: comert alimentar, comert nealimentar, 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 comerciale: supermagazin, showroom;
- functiuni de cultura: centru cultural, centru de congrese, centru de conferinta;
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school, scoala;
- functiuni de sanatate: cresa, clinica, policlinica, 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;
- functiuni sportive: terenuri de sport in aer liber; spatii anexe de deservire a activitatilor sportive; sala de antrenament pentru diferite sporturilor sau sala de fitness si intretinere corporala; centru SPA; piscina acoperita sau descoperita;
- 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 tehnica 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 sau functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran si/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu conditia ca fatadele sa fie tratate arhitectural astfel incat sa nu intre in contradictie cu functiunile invecinate si sa fie imbracate in perdele de vegetatie intretinute periodic

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite autorizarea de cladiri (multifunctionale) cu functiuni mixte din lista functiunilor admise la art.1
- utilizarea parterului cladirilor pentru parcare este permisa cu urmatoarele conditii cumulative:

- parterul va fi tratat din punct de vedere arhitectural in mod unitar cu imaginea de ansamblu a cladirii
- este obligatorie ascunderea functiunii de parcare prin elemente de arhitectura
- se interzice crearea unei parcare de tip parter liber/deschis

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte utilizari care sunt mentionate la art.1 si art.2

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PORE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 76036/24.04.19

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

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

- zonele M1 propuse fac parte din Lotul 1 si din Lotul 2, dezmembrate din amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165
- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonelor M1 avand acces direct dintr-o circulatie publica sau prevazuta ca circulatie publica, respectiv strada Baba Novac si strazile proiectate
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonelor M1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 1000mp
 - adancimea parcelei va fi cel putin egala cu latimea acesteia (deschisă la strada)
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare si circulatia prevazuta cu caracter public
- zonele M1 au aliniamente propuse la: strada Baba Novac, strada Constantin Bobescu si la strazile proiectate.
- cladirile se va retrage **minimum 10metri** de la aliniamentul strazii Baba Novac
- cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la aliniamentele strazii Constantin Bobescu si ale strazilor proiectate
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri si platforme pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, spatii plantate amenajate peisagistic private sau cu caracter public, constructii subterane

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

- in configurarea prevazuta prin prezentul PUZ, zonele M1 nu au limitele laterale de proprietate si posterioare de proprietate fiind delimitate de strazi existente si proiectate, cu exceptia zonei M1 delimitata la nord de strada Baba Novac, la sud de strada IE 225598, la est de proprietati private IE 209349 si IE 209340 si la vest de teren proprietate privata initiator – prelungirea strazii Constantin
- „P.U.Z. - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

Bobescu care are o singura limita laterala de proprietate, catre proprietatile private IE 209349 si IE 209340. In acest caz, cladirile se vor retrage de la limita laterala de proprietate **minimum 5metri**

- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic, in functie de regimul de construire.** Amplasarea cladirilor in aceste cazuri se va putea realiza in regim de construire izolat, cuplat si sau insiruit.

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

- in zonele M1, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcele se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **jumatate din inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte in cazul in care fatadele au ferestre de la camerele de locuit** si nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural. Inaltimea cladirii se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al acesteia.
- intre fatadele cladirilor de locuit si fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- intre fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6 metri**.

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 acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Baba Novac si din strazile proiectate
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona M1 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 in zona M1 se va realiza respectand autonomia circulației libere 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”

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul zonei/parcele, deci in afara circulatiilor publice existente sau cu caracter public propuse, cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar

„ P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017

- in interiorul zonei M1 se vor amenaja parcaje supraterrane la sol si parcaje subterane
- in interiorul zonei M1 se pot construi parcaje in cladiri cu mai multe niveluri

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **11 niveluri supraterrane**
- este admisa realizarea de demisoluri si mezanine cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterrane admis
- este admisa realizarea de supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este **H max=38metri**: Pentru zona M1 situata la est de strada C-tin Bobescu **H max = 44,5m**.
- 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.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul particularităților zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatica clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- 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 de slabă calitate;
- culorile fatadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizării unor accente de culoare pe maximum 25% din suprafață
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi echipamentele și instalațiile vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- echipamentele și construcțiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, stație de pompare, etc) vor fi tratate în mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea clădirilor va fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul.
- se interzice acoperirea clădirilor cu șarpanta

circulației publice, integrarea în

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelor 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.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

„ P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE
STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

- fiecare parcela / zona prevazuta 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice existente sau prevazute prin PUZ vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013;
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- 30% din suprafata zonei M1 va fi amenajata cu spatii plantate. In aceasta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- minimum 20% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joasa pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strada Baba Novac, strada Constantin Bobescu si strazile proiectate) nu sunt obligatorii sau se pot realiza numai din gard viu
- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor (functiuni de sanatate, invatamant, etc), imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

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} = 2,5 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de minimum 1000mp

CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete mai mari de 1000mp dar mai mici de 3000mp

CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de 3000mp si mai mari



M 2 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M2 este delimitata, conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: zona de locuit L existenta
- La sud: teren proprietate privata initiator – strada propusa
- La est: teren proprietate privata initiator – strada propusa
- La vest: teren proprietate privata initiator – strada propusa

Zona mixta M2 are o suprafata de 7011,40mp si se caracterizeaza prin posibilitatea de amplasare a functiunilor mixte.

CONDITIONARI

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11 – Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special, paragrafele (3), (4), (5) si (6) referitoare la retelele edilitare.

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor, Sectiunea I, Art.20 – Amplasarea fata de cai ferate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral zonei si in perimetrul acesteia, a retelei de spatii, alei carosabile si pietonale, a parcajelor publice si a retelelor edilitare precum si amenajarea spatiilor libere cu caracter public si a spatiilor plantate.

Anexa la avizul nr.

MASURI SI RECOMANDARI

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile Raportului de mediu, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.12.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective;
- functiuni comerciale: comert alimentar, comert nealimentar
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school, scoala;
- functiuni de sanatate: cresa, clinica, policlinica, 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;
- functiuni sportive: terenuri de sport in aer liber; spatii anexe de deservire a dotarilor sportive: sala de antrenament pentru diferite sporturilor sau sala de fitness si intretinere corporala;
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

- parcaj colectiv subteran si/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu conditia ca fatadele sa fie tratate arhitectural astfel incat sa nu intre in contradictie cu functiunile invecinate si sa fie imbracate in perdele de vegetatie intretinute periodic

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite autorizarea de cladiri (multifunctionale) cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1
- se admit urmatoarele functiuni integrate in functiunea de baza daca acesta este parcaj colectiv multietajat:
 - ❖ functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
 - ❖ functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit ;
 - ❖ 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 (curatorie haine).
- utilizarea parterului cladirilor pentru parcare este permisa cu urmatoarele conditii cumulative:
 - parterul va fi tratat din punct de vedere arhitectural in mod unitar cu imaginea de ansamblu a cladirii
 - este obligatorie ascunderea functiunii de parcare prin elemente de arhitectura
 - se interzice crearea unei parcare de tip parter liber/deschis

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarea si spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- orice alte utilizari care sunt mentionate la art.1 si art.2

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

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

- zona face parte din Lotul 2, dezmembrat din amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165
- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonei M2 avand acces direct dintr-o circulatie publica sau prevazuta ca circulatie publica, respectiv strada Baba Novac si strazile proiectate
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare, divizare a zonelor M1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 1000mp
 - adancimea parcelei va fi cel putin egala cu latimea acesteia (deschiderea la strada)
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare si circulatia prevazuta cu caracter public
- zona M2 are aliniamente propuse la strazile proiectate.
- cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la aliniamentele strazilor proiectate
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice, se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate amenajate peisagistic private sau cu caracter public, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, parcaje la sol.

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

- zona M2 are o geometrie atipica, astfel incat amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate, altele decat cele mentionate la art.5, se va face cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice si cu respectarea distantelor prevazute pe plan fata de constructiile existente si limitele zonei
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic, in functie de regimul de construire.** Amplasarea cladirilor in aceste cazuri se va putea realiza in regim de construire izolat, cuplat si sau insiruit.

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

- in zona M2, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcele se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **jumatate din inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte in cazul in care fatadele au ferestre de la camerele de locuit** si nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural. Inaltimea cladirii se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al acesteia.
- intre fatadele cladirilor de locuit si fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- Intre fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta va fi egala cu **jumatatea** inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de **6 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Baba Novac existenta si din strazile proiectate
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona M2 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 in zona M2 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”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul zonei/parcelei/deci in afara circulatiilor cu caracter public propuse, cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017
- in interiorul zonei M2 se vor amenaja parcaje supraterele la sol
- in interiorul zonei M2 se pot construi parcaje subterane sau in cladiri cu **DESTINATIE COMERCIALA**

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **5 niveluri supraterele**
- este admisa realizarea de demisoluri cu conditia incadrarii in **numarul maxim de niveluri supraterele**
- este admisa realizarea de mezanine si supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este $H_{max}=19$ metri
- 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.
- 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 asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale de slaba calitate
- culorile fatadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizarii unor accente de culoare **pe maximum 25% din suprafata**
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- echipamentele si constructiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, statie de pompare, etc) vor fi tratate in mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul.
- se interzice acoperirea cladirilor cu sarpanta
- pe terasa circulabila descoperita a cladirilor cu destinatia de baza parcare etajata se pot amenaja parcuri
- fatadele cladirilor cu destinatia de parcare pe mai multe niveluri vor fi dotate cu fatade verzi (cu vegetatie)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcela / zona prevazuta 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- 35% din suprafata zonei M2 va fi amenajata cu spatii plantate si terenuri de sport;
- minimum 20% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbushti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strazile proiectate), precum si cele orientate spre zona de locuit existenta (Zona L) se pot realiza numai din gard viu

- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor (functiuni de sanatate, invatamant, etc), imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

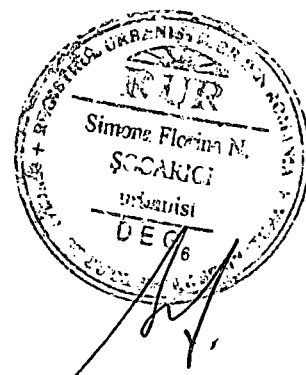
CUT_{maxim} = 2,5 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de minimum 1000mp

CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete mai mari de 1000mp

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE REECHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
78036/24.07.19
ARHITECT ȘEF



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

L 1 – ZONA DE LOCUIT (propusa)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona L1 este formata din doua insule/zone construibile, ce pot fi identificate pe planul U03-Reglementari urbanistice, ca fiind delimitate de strazi proiectate.
Zona L1 este destinata locuirii colective.

CONDITIONARI

Conform Acordului de Mediu nr. 25/11.10.2017 pentru Desfiintarea constructiilor industriale existente pe amplasamentul - parcela IE 244343:

a) in zona fostului depozit de combustibil (cladirea C11) dupa salubritatea zonei si desfiintarea cladirilor si a platformei detonate din zona, avand in vedere ca valorile inregistrate la indicatorul produs petrolier sunt intre pragul de alerta si cel de interventie, se recomanda excavarea unei portiuni de sol cu adancimea de 30cm, realizarea buletinelor de analiza pana la incadrarea indicatorilor in limitele prevazute de legislatie si apoi inlocuirea cu pamant neinfestat, pe o suprafata de 300mp

b) acelasi tratament se va aplica si in zona de sud a amplasamentului (cladirea C58), unde s-au inregistrat concentratii mai mari de Cu, fara a depasi insa pragul de interventie, pe o suprafata de 500mp

c) in zonele mentionate mai sus se vor respecta recomandările din Acordul de Mediu nr. 25/11.10.2017.

In zona L1 se afla locatia cladirii C58 autorizata pentru desfiintare.

JUDETUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE VESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 76056/24.09.15

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11 – Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special, paragrafele (3), (4), (5) si (6) referitoare la retelele edilitare.

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor, Sectiunea I, Art.20 – Amplasarea fata de cai ferate.

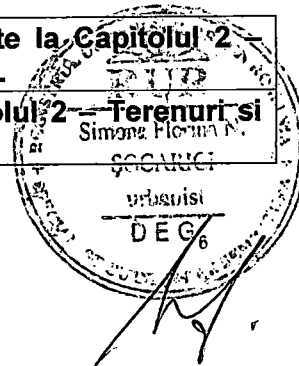
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral zonei si in perimetrul acesteia, a retelei de strazi, alei carosabile si pietonale, a parcajelor publice si a retelelor edilitare precum si amenajarea spatiilor libere cu caracter public si a spatiilor plantate.

MASURI SI RECOMANDARI

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile Raportului de mediu, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.12.



SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

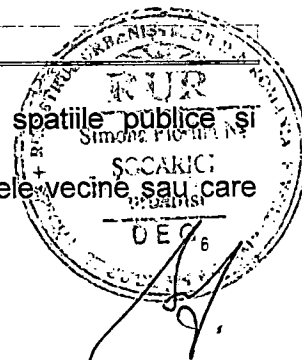
- locuire: locuinte colective;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, locuri de joaca pentru copii in aer liber, terenuri de sport in aer liber; parc de cartier
- parcaj colectiv subteran si/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu conditia ca fatadele sa fie tratate arhitectural astfel incat sa nu intre in contradictie cu functiunile invecinate si sa fie imbracate in perdele de vegetatie intretinute periodic

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate mai jos, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit sau in cladiri separate cu respectarea distantelor de protectie fata de locuinte stabilite de legislatia in vigoare
 - ❖ functiuni de invatamant: gradinita, after-school;
 - ❖ functiuni de sanatate: cresa, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
 - ❖ functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau descoperi
 - ❖ functiuni sportive: sala de antrenament pentru diferite sporturilor sau sala de fitness si intretinere corporala; centru SPA; piscina acoperita sau descoperita
 - ❖ 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 tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere regeneratoare 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);
- se admit functiuni de invatamant: gradinita, after-school, scoala, amplasate in cladiri independente de cele destinate locuintelor colective cu conditia respectarii prevederilor legale si normativelor de proiectare pentru aceste programe.
- utilizarea parterului cladirilor pentru parcare este permisa cu urmatoarele conditii cumulative:
 - parterul va fi tratat din punct de vedere arhitectural in mod unitar cu imaginea de ansamblu a cladirii
 - este obligatorie ascunderea functiunii de parcare prin elemente de arhitectura
 - se interzice crearea unei parcare de tip parter liber/deschis

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte utilizari care sunt mentionate la art.1 si art.2



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

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

- zona L1 face parte din Lotul 3, dezmembrat din amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165
- cladirile vor fi dispuse in interiorul fiecarei zone L1 avand acces direct dintr-o circulatie publica sau prevazuta ca circulatie publica, respectiv din Ionel Perlea, Constantin Bobescu si strazile proiectate
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare, divizare a zonelor M1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 1000mp
 - adancimea parcelei va fi cel putin egala cu latimea acesteia (deschiderea la strada)
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ~~care au o suprafata, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.~~

DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NECDHIBARE

Apex la avizul nr. 76036/24.07.15

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARHITECT SEF

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege linia dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare si circulatia prevazuta cu caracter public
- zonele L1 au aliniamente propuse: la strazile Ionel Perlea, Constantin Bobescu si la strazile proiectate.
- cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la aliniamentele strazilor Ionel Perlea, Constantin Bobescu si ale strazilor proiectate
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate amenajate peisagistic private sau cu caracter public, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, parcaje la sol.

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

- in configurarea prevazuta in prezentul PUZ, zonele L1 nu au limitele laterale si posterioare de proprietate, fiind delimitate de strazi proiectate
- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic, in functie de regimul de construire.** Amplasarea cladirilor in aceste cazuri se va putea realiza in regim de construire izolat, cuplat si sau insiruit.

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

- in zonele L1, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

„P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **jumatate din inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte in cazul in care fatadele au ferestre de la camerele de locuit** si nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural. Inaltimea cladirii se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al acesteia.
- intre fatadele cladirilor de locuit si fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai putin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicine, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- Intre fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta **nu se poate fi mai mica decat jumatatea** inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de **6 metri**.

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 acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Baba Novac existenta si din strazile proiectate
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona L1 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 in zona L1 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”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul zonei/parcele, deci in afara circulatiilor publice existente sau cu caracter public propuse, cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017
- in interiorul zonelor L1 se vor amenaja parcaje supraterrane la sol si in cladiri cu mai multe etaje
- in interiorul zonelor L1 se pot construi parcaje subterane

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **11 niveluri supraterrane**
- este admisa realizarea de demisoluri cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterrane
- este admisa realizarea de mezanine si supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este $H_{max}=38$ metri.
- 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.
- 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 arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- 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 de slabă calitate;
- culorile fatadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizării unor accente de culoare pe maximum 25% din suprafață;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi echipamentele și instalațiile vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- echipamentele și construcțiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, stație de pompare, etc) vor fi tratate în mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea clădirilor va fi de tip terasă. Aceasta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul.
- se interzice acoperirea clădirilor cu șarpanta;
- lucrările de renovare sau modificare a fațadelor în ansamblul lor se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție respectând același limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- 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.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcelă / zonă prevăzută va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013, conform specificațiilor din Anexă 2 la prezentul Regulament;
- suprafața minimă de spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;

„P.U.Z - RECONFIGURARE ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PLATFORMA - ZONĂ DELIMITATĂ DE
STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI PRIVATĂ”

- 35% din suprafata zonei L1 va fi amenajata cu spatii plantate. In aceasta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- minimum 20% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- 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

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strada Ionel Perlea, strada Constantin Bobescu si strazile proiectate) se pot realiza numai din gard viu
- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor (functiuni de sanatate, invatamant, etc), imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 40% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 2,5 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de minimum 1000mp

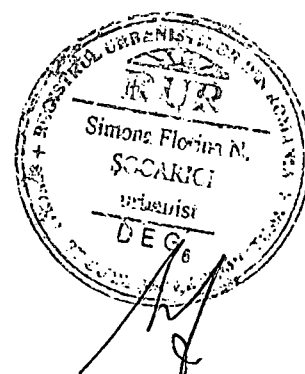
CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete mai mari de 1000mp dar mai mici de 3000mp

CUT_{maxim} = 3,5 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de 3000mp si mai mari

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 76036/29.04.19
ARHITECT ȘEF



L – ZONA DE LOCUIT (existenta)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona L este identificata ca zona in care exista cladiri de locuinte colective, care conform PUG Mun. Constanta fac parte din zona ZRA3 – zona unitatilor de depozitare. Pentru protejarea locuintelor colective existente, prin prezentul PUZ, se propune delimitarea zonei aferente locuintelor si transformarea zonei in zona destinata locuirii colective.

Acesta zona poate fi identificata pe planul U03-Reglementari urbanistice, ca fiind delimitata astfel:

- La nord: strada Baba Novac
- La sud: teren proprietate privata initiator – zona M2
- La est: teren proprietate privata initiator – strada proiectata
- La vest: teren proprietate privata initiator – strada proiectata

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice, a retelelor edilitare si amenajarea spatiilor libere cu caracter public si a spatiilor plantate.

MASURI SI RECOMANDARI

Se vor respecta recomandarile Raportului de mediu, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.12.

In vederea asigurarii locurilor de parcare publice pentru locuitorii din zona L existenta, la solicitarea acestora in cadrul procedurii de consultare a documentatiei PUZ, se recomanda amenajarea unei parcare publice de catre Primaria Mun. Constanta in interspatiul existent intre strada Baba Novac si Cimitirul Municipal Constanta.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, locuri de joaca pentru copii in aer liber, terenuri de sport in aer liber; parc de cartier

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - ❖ se admite conversia locuintelor de la parter in spatii pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.)
 - ❖ se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata construita a acestuia;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte utilizari care sunt mentionate la art.1 si art.2

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

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

- zona L are o suprafata delimita prin prezentul PUZ de 5490,00mp
- cladirile existente au acces direct din circulatiile publice existente care se mentin

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor existente fata de aliniament se mentine
- nu se vor amplasa cladiri noi, cu exceptia constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, daca este cazul

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

- amplasarea cladirilor existente fata de limitele zonei se mentine
- nu se vor amplasa cladiri noi, cu exceptia constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, daca este cazul

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE REȘCĂMIRARE
Anexă la avizul nr. 76036/24.04.19
ARHITECT ȘEF _____

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

- amplasarea cladirilor existente unele fata de altele in interiorul zonei se mentine
- nu se vor amplasa cladiri noi, cu exceptia constructiilor aferente echiparii tehnico-edilitare, daca este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Baba Novac existenta si din strazile proiectate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul zonei, deci in afara circulatiilor publice existente sau cu caracter public propuse, cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis – se mentin regimul maxim de inaltime si inaltimea existente, adica P+4

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- lucrarile de renovare sau modificare a fatadelor in ansamblul lor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie respectand acelasi limbaj stilistic unitar si coerent stabilit la nivelul intregului ansamblu;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcela / zona prevazuta 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- 33,33% din suprafata zonei L va fi amenajata cu spatii plantate.
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, vor respecta prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- 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 nu se va mai impermeabiliza terenul neocupat in prezent de alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

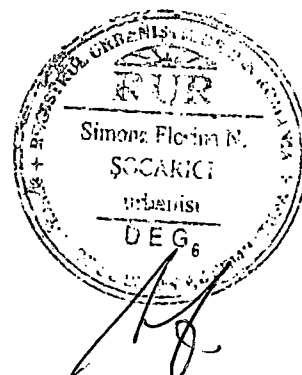
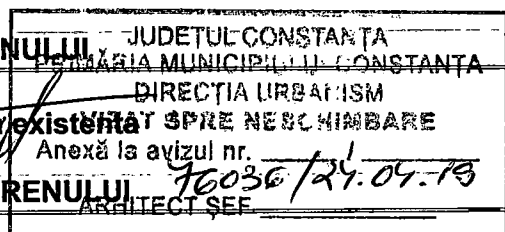
- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strada Baba Novac si strazile proiectate) se pot realiza numai din gard viu

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 42% (mp AC/mp teren) – se mentine situatia existenta

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 2,3 (mp ACD/mp teren) – se mentine situatia existenta



V - ZONA VERDE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona V poate fi identificata pe planul U03-Reglementari urbanistice, ca fiind fasia de teren rezultata intre strada proiectata paralela cu traseul caii ferate si limita de vest de proprietate a amplasamentului initial care a generat PUZ cu suprafata de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165

Zona V are o suprafata de 5725,70mp.

Zona V se instituie ca zona de de protectie intre zonele statiei de betoane si caii ferate si zona de locuit propusa, zona in care vor fi plantati arbori cu coroane bogate, care ating inaltime mari si care sa constituie o bariera atat pentru zgomot cat si pentru eventuale emisii de pulberi sau/si amplasarea de panouri fonoabsorbante

CONDITIONARI

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11 - Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special, paragrafele (3), (4), (5) si (6) referitoare la retelele edilitare.

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile mentionate la Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor, Sectiunea I, Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea perimetral zonei si in perimetrul acesteia, a retelei de strazi, alei carosabile si pietonale, a parcajelor publice si a retelelor edilitare precum si amenajarea spatiilor libere cu caracter public si a spatiilor plantate.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NE ÎNCADRARE
Anexă la avizul nr. 76036/24.09.19

MASURI SI RECOMANDARI

Se vor respecta conditiile Studiul de impact de sanatate, mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.11, paragraful (10), lit.d).

Se vor respecta conditiile Raportului de mediu, mentionate la Capitolul 2 - Terenuri si zone cu regim special, Sectiunea II, Art.12.

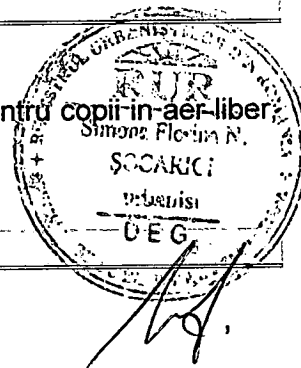
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate cu acces public
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, locuri de joaca pentru copii in aer liber, alei, mobilier urban, pavilioane cu suprafata construita maxima de 50mp.
- parcaje la sol amplasate numai in zona V situata la sud de zona mixta M2

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte utilizari care sunt mentionate la art.1 si art.2

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

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

- zona face parte din Loturile 2 si 3, dezmembrate din amplasamentul initial care a generat PUZ cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificat cu nr. cadastral IE 244343, situat pe strada Baba Novac nr.165
- ulterior aprobarii PUZ, se admit operatiuni de parcelare, divizare a zonei pentru amplasarea constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

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

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

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

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

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 acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Baba Novac existenta si din strazile proiectate

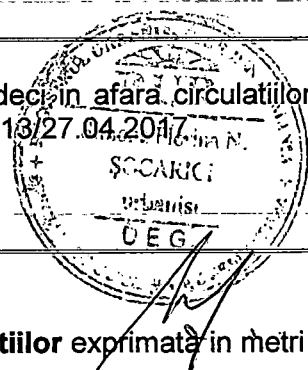
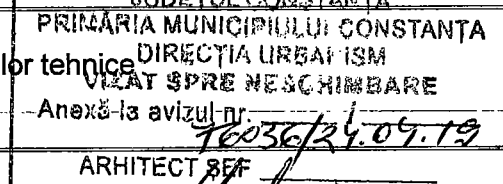
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul zonei/parcele, deci in afara circulatiilor publice existente sau cu caracter public propuse, cu respectarea HCL nr. 113/27.04.2017
- in interiorul zonei V se pot amenaja parcaje supraterrane la sol

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este Parter, H max=5m.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri

„ P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE
STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”



se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

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 arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- 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, caramida sau lemn fals etc.) de slabă calitate;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- în zona V situată la sud de zona mixtă M2 este permisă amenajarea de parcuri la sol cu condiția neimpermeabilizării terenului (exemplu dale înierbate, parcuri ecologice verzi etc)
- spațiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret și sport, pavilioane cu suprafața construită maximă de 50mp
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

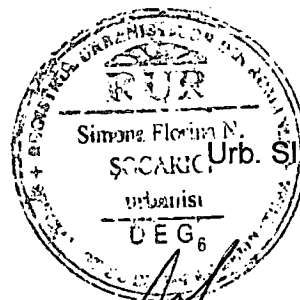
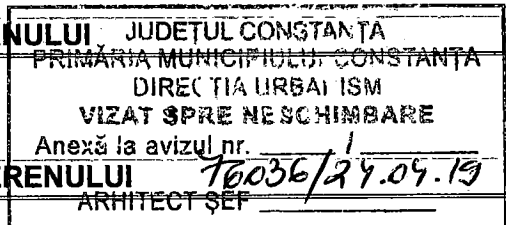
- împrejuririle orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu
- împrejuririle orientate spre limita de vest către calea ferată se vor realiza din gard viu sau panouri fonoabsorbante dacă este cazul

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 15% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

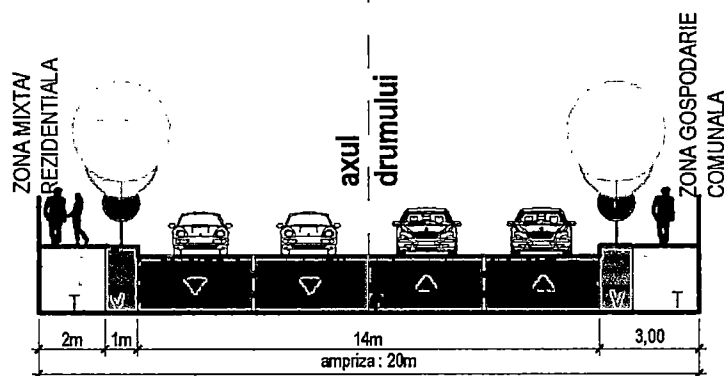
CUT_{maxim} = 0,15 (mp ACD/mp teren)



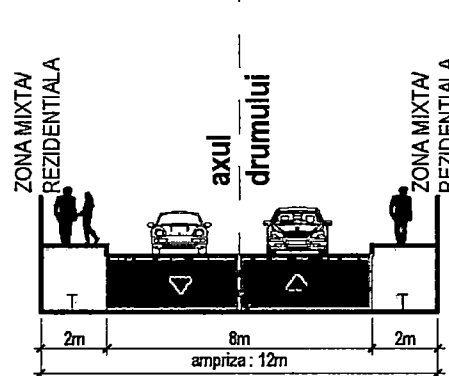
INTOCMIT,
Urb. SIMONA ȘOCARICI

ANEXA 1 – PROFILE STRADALE

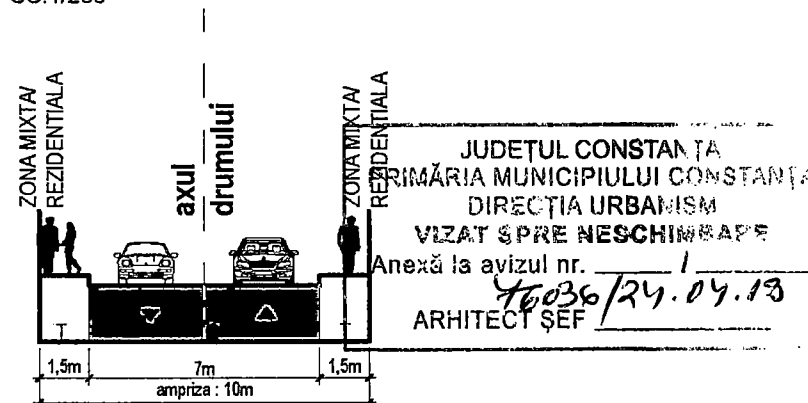
PROFIL TIP 1-1:
 STR. BABA NOVAC PROFIL PROPUȘ
 CF. PUZ AUREL VLAICU, ȘC. 1/200



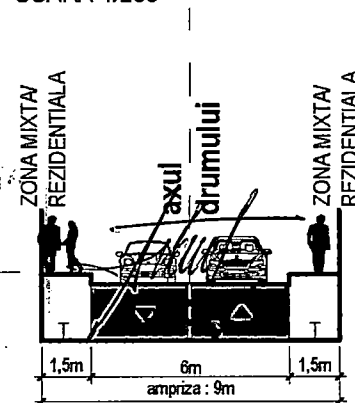
PROFIL TIP 2-2:
 STRADA CONSTANTIN BOBESCU
 SCARA 1/200



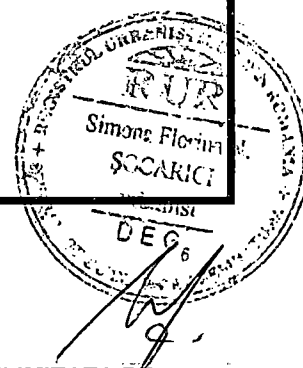
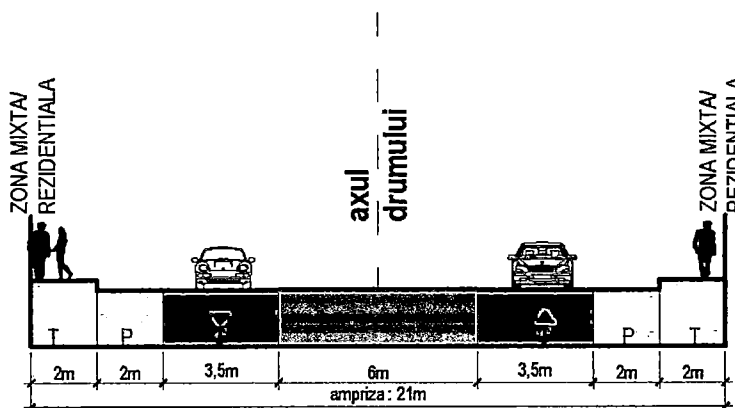
PROFIL TIP 3-3:
 STR. IONEL PELEA SI STRAZI PROPUSE CATEGORIA III
 ȘC. 1/200



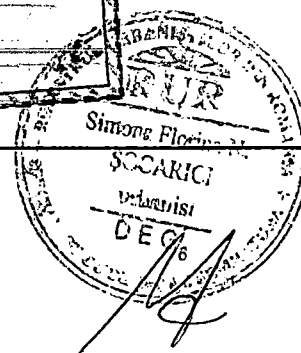
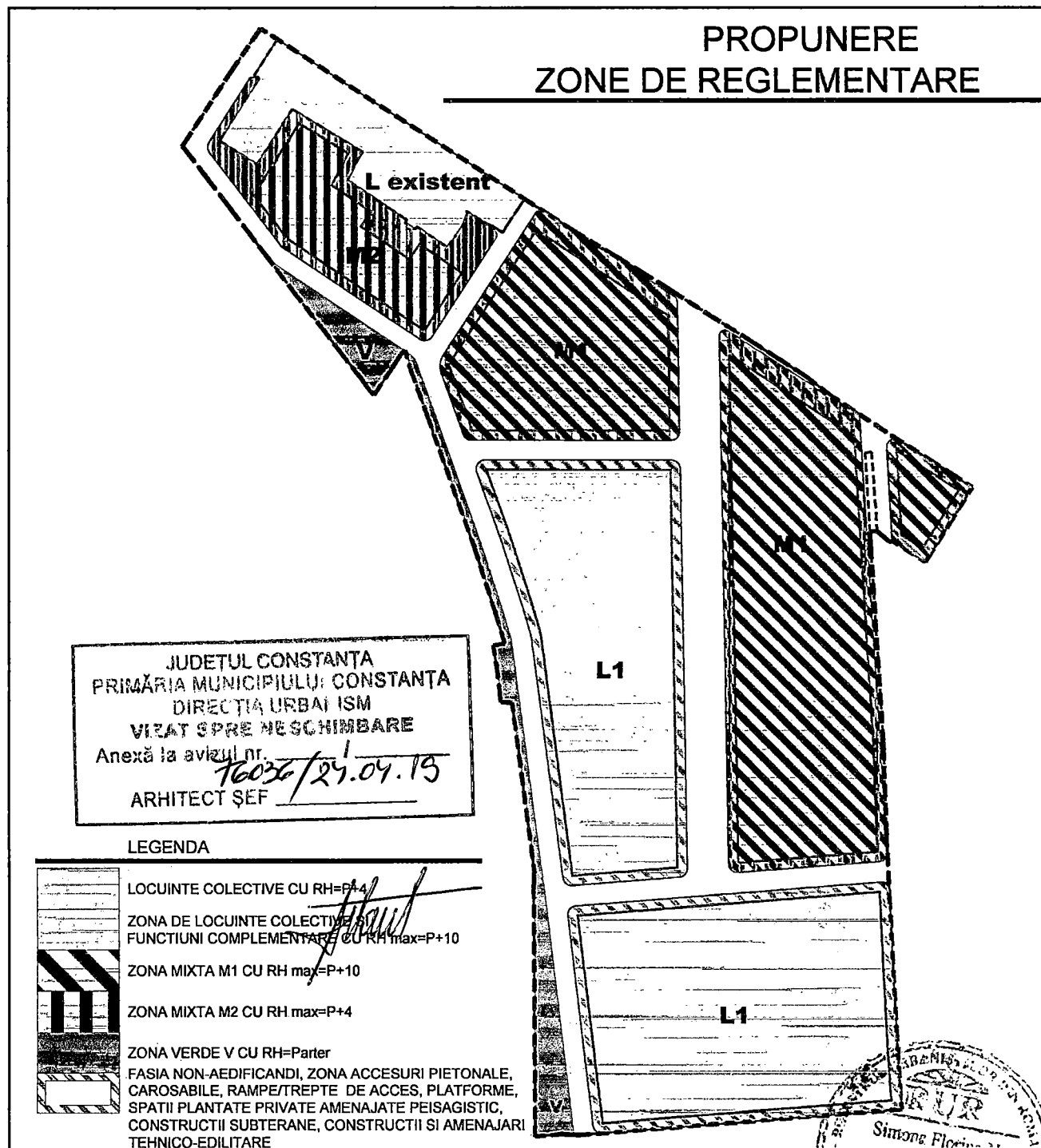
PROFIL TIP 4-4:
 STRAZI PROPUSE
 SCARA 1/200



PROFIL TIP 5-5:
 STRADA PROPUSA CATEGORIA III
 ȘC. 1/200



ANEXA 2 – ZONE RE REGLEMENTARE PROPUSE



VOLUMUL 3

PLAN DE ACTIUNE aferent

P.U.Z -

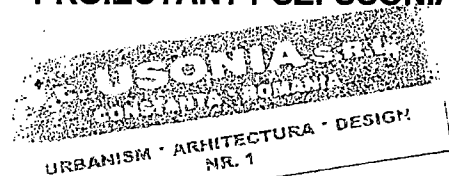
„RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA
PLATFORMA INDUSTRIALA

CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 46622 / 24.03.2016

- ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC,
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”



INITIATOR: STERK PLAST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL – ARHITECTURA EAST ATELIER S.R.L.
PROIECTANT PUZ: USONIA S.R.L.



JUDETUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ANEXA LA AVIZUL NR. 46622/24.03.2016
76036/27.09.19
ARHITECT SEF



MARTIE 2019

„P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE
STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”

PARTEA I
CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

Pentru amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificata cu nr. cadastral IE 244343, situata pe strada Baba Novac nr.165, dezmembrata ulterior trei loturi conform Act de dezmembrare si Contract de partaj voluntar – fara sulta nr. 214/07.02.2019, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente fiecarei categorii de investitii
- Sistematizarea terenului
- Realizarea lucrarilor de infrastructura - construire strazi proiectate
- Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- Realizarea etapizata a investitiilor: edificare constructii noi, realizare accesuri carosabile si pietonale, amenajare spatii plantate, parcaje, locuri de joaca copii

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

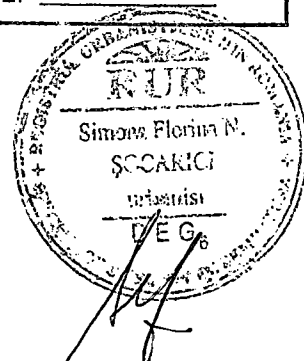
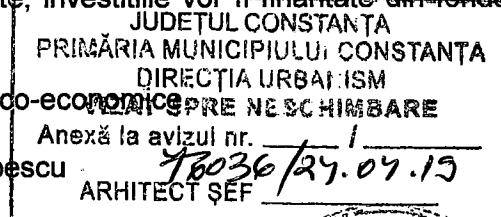
In limita PUZ, se propune realizarea urmatoarelor **obiective de utilitate publica** ale caror costuri revin autoritatilor publice:

- largirea amprizei Strazii Baba Novac, de la strada de categoria III la strada de categoria II – de legatura, conform profilului aprobat prin HCL nr. 286/2006 – Plan Urbanistic Zonal – PUZ BD. AUREL VLAICU.
- prelungirea profilului stradal al strazii Constantin Bobescu pana la intersectia cu strada Baba Novac, conform HCL nr.588/2005 – PUD COMPOZITORI

Pentru obiectivele de utilitate publica mai sus mentionate, ~~investitiile vor fi finantate din fonduri publice.~~

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Extinderea amprizei strazii Baba Novac
- Prolungirea profilului stradal al strazii Constantin Bobescu



PARTEA II
ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Pentru fiecare din cele trei loturi rezultate conform Act de dezmembrare si Contract de partaj voluntar – fara sulta nr. 214/07.02.2019, din parcela cu suprafata totala de 94926mp (conform acte) si 97700,23 mp (conform masuratori), identificata cu nr. cadastral IE 244343, situata pe strada Baba Novac nr.165, cu investitii finantate exclusiv din fonduri private, se propune urmatoarea etapizare:

INVESTITIE	FINANTATOR
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente fiecarei categorii de investitii private	Investitor privat
Realizarea echiparii tehnico edilitare – extindere/realizare retele	Investitor privat
Realizarea strazilor prevazute in proiectul PUZ	Investitor privat
Edificare constructii noi etapizat	Investitor privat
Racordarea la echiparea tehnico-edilitara	Investitor privat
Realizarea accesurilor carosabile si pietonale, a parcajelor la sol	Investitor privat
Realizarea spatiilor plantate amenajate, a locurilor de joaca pentru copii, a altor amenajari pentru agrement	Investitor privat

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica prevazute in HCL nr. 286/2006 si HCL nr.588/2005 – cu investitii finantate din fonduri publice/publice-private, se propune urmatoarea etapizare:

INVESTITIE	FINANTATOR
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor publice	Autoritatea publica/ parteneriat public-privat
Realizarea strazilor si amenajarilor aferente, conform profilelor stradale propuse	Autoritatea publica/ parteneriat public-privat

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 76036/26.07.19
 ARHITECT ȘEF _____

COORDONARE,
 Urb. SIMONA SOCARICI

