



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon,
DE 656/13 și stația de pompare Palas,
inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31-07 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 129668/05.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 139971/19.07.2019, precum și avizul nr. 121950/04.07.2019 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. 95891/16.08.2017 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în municipiul Constanța, sola 70, parcela A 656/2/1, în suprafață de 15116 mp (potrivit actelor de proprietate și potrivit măsurătorilor cadastrale), este dobândit astfel:

- terenul în suprafață de 15116 mp, identificat cu nr. cadastral 16457, înscris în cartea funciară a UAT Constanța sub nr. 53555, proprietate Orban Lucian căsătorit cu Orban Steluța Daniela conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2019/25.08.2006 la Biroul notarului public Joița Botezatu;
- terenul în suprafață de 15116 mp, identificat cu nr. cadastral 226944, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, a devenit proprietatea domnului Orban Lucian conform contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 444/28.06.2013 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana,
- terenul în suprafață de 14116 mp, identificat cu nr. cadastral 240959, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1698/01.07.2014 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;

- terenul în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. cadastral 240960, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1698/01.07.2014 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;

- lotul 1/1 cu suprafață de 11470 mp, identificat cu nr. cadastral 244595 și lotul 1/2 cu suprafață de 2646 mp, identificat cu nr. cadastral 244596 proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1822/25.06.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

- lotul 1/2/1 cu suprafață de 1531 mp, identificat cu nr. cadastral 249195 și lotul 1/2/2 cu suprafață de 1115 mp, identificat cu nr. cadastral 249196, înscrise în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 2411/14.08.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

- teren în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. cadastral 240960, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Asociația Seawolves conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 968/28.03.2017 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;

- lotul 1, teren în suprafață de 835 mp, identificat cu nr. cadastral 249202 și lotul 2, teren în suprafață de 165 mp, identificat cu nr. cadastral 249203, înscrise în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Asociația Seawolves conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 2870/01.10.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Orban Lucian, Asociația Seawolves, 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:

21 pentru, - împotriva, 2 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

[Signature]
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 289 / 31.07 2019



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

U S O N I A

13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
PUZ - DIVERSIFICARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARE URBANISTICA
PARCELELE A 656/2/1/1 SI A 656/2/1/2 - SOLA 70,
MUN. CONSTANTA
CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 95891/16.08.2017**

INITIATOR: ORBAN LUCIAN SI ASOCIATIA SEAWOLVES



MAI 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 construit
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
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 181960/04.02.19
ARHITECT ȘEF

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
ARTICOLUL 16	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 fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 24	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2:

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

SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente





U S O N I A

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

ARTICOLUL 28

Realizarea de retele edilitare

ARTICOLUL 29

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

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

ARTICOLUL 33

Parcaje

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NECSCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
121960/04.02.19
ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36

Autonizarea directa

ARTICOLUL 37

Destinarea 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 V

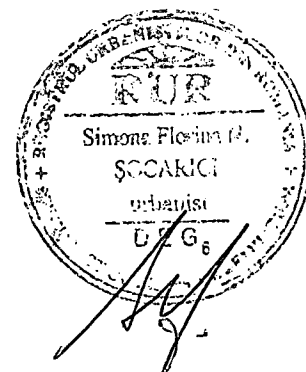
ANEXA

ANEXA 1

Profile stradale

ANEXA 2

Suprafete de teren din zona PUZC afectate de trasee de trama stradala





**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.
- (3) Prezentul PUZ si RLU aferent nu au drept scop intrarea in legalitate a lucrarilor de constructii fara autorizatie de construire sau care nu respecta autorizatiile de construire, identificate de Serviciul Control Disciplina in Constructii si Afisaj Stradal din cadrul Primariei Mun. Constanta, conform informatiilor comunicate Serviciului Strategii Urbane prin Adresa nr. 43413/04.03.2019. Conform adresei nr. 43413/04.03.2019, in zona studiata prin prezentul PUZ au fost identificate lucrari de constructii fara detinerea unei autorizatii de construire la imobilul situat pe bulevardul Aurel Vlaicu, nr.139D.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal - "P.U.Z. - DIVERSIFICARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARE URBANISTICA PARCELELE A 656/2/1/1 SI A 656/2/1/2 - SOLA 70 - MUN. CONSTANTA" se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- a) La nord: Parcelele IE 206885, IE 203221, IE 225776, IE 205142
b) La sud: Parcela IE 214643
c) La est: Bulevardul Aurel Vlaicu
d) La vest: De 656/13 si De 656/14

Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Direcția Urbanism
VIZAT ȘPRE REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 12960/04.07.19
ARHITECT ȘEF

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este teren viran in suprafata totala de 14816 mp, avand categoria de folosinta "curti constructii", situat in intravilanul Municipiului Constanta si compus din:

- a) parcela cu nr. cad. 244595 - A 656/2/1/1/1 cu suprafata de 11470,00mp
b) parcela cu nr. cad. 249195 - A 656/2/1/1/2/1 cu suprafata de 1531,00mp
c) parcela cu nr. cad. 249196 - A 656/2/1/1/2/2, cu suprafata de 1115,00mp
d) parcela cu nr. cad. 249202 - A 656/2/1/2/1, cu suprafata de 835,00mp
e) parcela cu nr. cad. 249203 - A 656/2/1/2/2, cu suprafata de 165,00mp

- (3) 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.

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

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

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

- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul zonei delimitata conform paragraf (1).



U S O N I A

13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

(8) Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL 286/2006 PRIVIND APROBAREA PUZ-BD.AUREL VLAICU, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarele zone de reglementare:

- a) UTR 4 - ZONA CRISULUI (amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 148.16mp)
- b) UTR 3 - parcela IE 214643
- c) UTR 2 - parcelele: lot 3 (incinta Sere), lot 2 N.C. 14763/2, lot 1 N.C. 14763/1, A 656/20/6 N.C. 1276/2, A 656/20/6 N.C. 1276/1, A 656/20/5 N.C. 5077, A 659/20/4, A 659/20 lot 2/2/2 N.C. 17796/2/2, a 659/20 LOT 2/3 n.c. 17796/3, A 659/20/3 lot 1 N.C. 12683/1 si A 659/20/3, lot 2 N.C. 12683/2

(10) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare:

- a) ZRCM2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu (amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14816mp si parcelele lot 3 (incinta Sere), lot 2 N.C. 14763/2, lot 1 N.C. 14763/1, A 656/20/6 N.C. 1276/2, A 656/20/6 N.C. 1276/1, A 656/20/5 N.C. 5077, A 659/20/4, A 659/20 lot 2/2/2 N.C. 17796/2/2, a 659/20 LOT 2/3 n.c. 17796/3, A 659/20/3 lot 1 N.C. 12683/1 si A 659/20/3, lot 2 N.C. 12683/2
- b) ZRA1 - zona de activitati agro industriale

(11) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se stabileste urmatoarea zona de reglementare in limita zonei studiate - Zona Mixta cu doua subzone de reglementare si se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior.

ZM - ZONA MIXTA, cu subzonele:

M1 - ZONA MIXTA

M2 - ZONA MIXTA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCINEMATE
Anexă la avizul nr. 1
121960/04.07.19
ARHITECT ȘEF





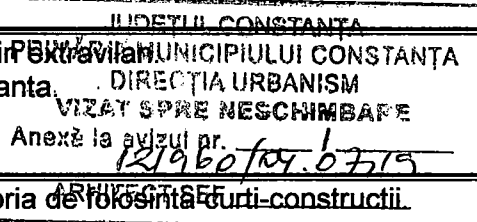
PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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 al Municipiului Constanta.

(2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.



ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri avand categoria de folosinta curti-construcții.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

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

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea 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.

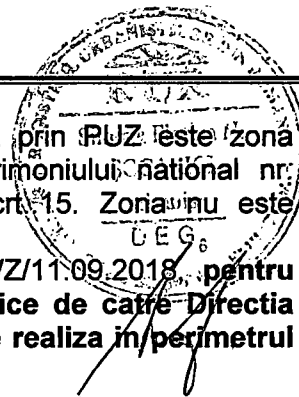
(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

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

(2) Conform Certificatului de urbanism nr. 1977/10.07.2017, zona studiata prin PUZ este zona protejata conform L.M.I., aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015 - Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15. Zona nu este monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument.

(3) Conform avizului Directiei Judetene pentru cultura Constanta nr. 446/Z/11.09.2018, pentru fazele ulterioare de proiectare, se va solicita avizarea proiectelor tehnice de catre Directia Judeteana de Cultura Constanta, pentru orice investii care urmeaza a se realiza in perimetrul PUZ.

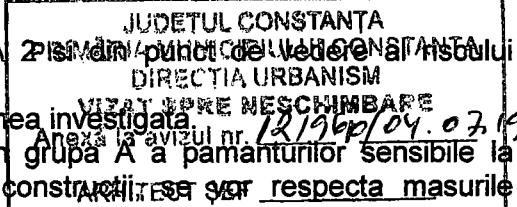


SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale



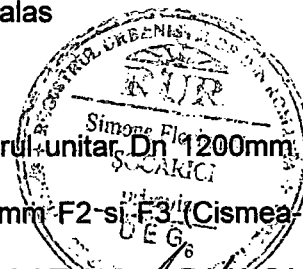
- (1) Autorizarea executarii construciilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pe cele doua parcele care au generat prezentul plan urbanistic:
 - a) amplasamentul studiat are CATEGORIA GEOTEHNICA 2 si in baza prezentei studii geotehnic se incadreaza la RISC GEOTEHNIC MODERAT.
 - b) nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje la adancimea investigata.
 - c) deoarece terenul de fundare in zona, se incadreaza in grupa A a pamanturilor sensibile la umezire colapsibile, pentru evitarea degradarii viitoarelor constructii se vor respecta masurile prevazute in Normativul NP 125 pentru terenul macroporic, sensibil la umezire, colapsibil, ce au drept scop protejarea terenului de fundare impotriva umezirii, in perioada executiei si in timpul exploatarei, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
 - d) pentru fazele urmatoare de proiectare se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrari de teren pe fiecare amplasament in parte pentru a stabili solutiile de fundare optime.



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, caldier 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 ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr.194838439/24.10.2017 si 226280/15.09.2017** (Unitatea de inalta tensiune), amplasamentul este traversat de LEA 110KV d.c. Constanta Nord-Depozite.
 - a) se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz, conditionat de reglementarea instalatiilor electrice apartinand E-Distributie S.A., in raport cu obiectivele propuse, pe baza unui studiu de coexistenta elaborat de o unitate de proiectare atestat in conditiile legii.
 - b) noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
- (4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1411/18.09.2017**, in limita zonei studiate nu exista amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire
- (5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr. /13811 din 26.02.2017**, pe amplasamentul care a generat PUZ, format din parcelele A 656/2/1/1 si A 656/2/1/2, in urma sondajelor executate, exista urmatoarele conducte aflate in exploatarea si intretinerea RAJA S.A.:
 - conductele de aductiune apa 4XDn 1000mm F1-F4 Galesu - Complex Palas
 - conducta de aductiune apa Dn 1000mm Complex Palas-Navodari
 - conducta magistrala de apa Dn.1000mm Obor
 - conducta de refulare ape uzate Dn 800mm SPAU E20
 - a) conform planului anexa aviz in pe parcela aferenta Serelor exista colectorul unitar Dn 1200mm H=3m si conducta magistrala de apa Dn.1000mm Obor.
 - b) pe bulevardul Aurel Vlaicu exista conductele de aductiune apa 2xDn 800mm F2 si F3 (Cisnea Palas).
 - c) conform HG 930/2005, cap VIII, art. 30, alin. "e", precum si a Regulamentului Tehnic al RAJA SA Constanta, culoarul de teren de 10m stanga -dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aductiune apa ce reprezinta zonele de protectie sanitara cu regim sever si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de





U S O

ARCHITECTURA

URBANISM

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PE VESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 12/968/20.07.16

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, ARHITECT SE TELEFON/FAX + 40.341.401.763

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

EMAIL: office.usonia@gmail.com

refulare ape uzate, respectiv 3m stanga-dreapta din generatoarele exterioare ale colectorului unitar, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

d) dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii 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.

e) in zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apa si canalizare se instituie interdictie temporara de construire pana la ridicarea interdictiei de catre detinatorul de utilitati, pe baza avizului si /sau acordului acestuia.

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

(6) Conform DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE nr. 310.562.848/27.05.2016, in limita zonei studiate, exista conducta de gaze naturale. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale aflata in exploatarea ENGIE. 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 marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

a) 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 terților restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

b) zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerțului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.

c) pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv

- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem

- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale

- Sa intervină in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

d) dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

e) amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a rețelelor 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 gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

f) viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

g) avand in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul DISTRIGAZ Sud Rețele.

(7) Conform aviz RADET nr.B16898/22.09.2017 pe amplasament nu exista rețele termice.

(8) Conform aviz autoritatea Aeronautica Romana Civila nr. 35277/1929 din 21.01.2019, amplasamentul propus pentru H max = 75m se afla in zona IV de servitute aeronautica civila la 17688,3 metri sud fata de pragul 36 al pistei 18-36 si la 10154,0 metri este fata de axa Aeroportului



International Mihail Kogalniceanu – Constanta, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 59,11 metri.

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.

JUDETUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRENESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 12/960/04.07.19

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare a serviciilor ale administratiilor publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform OMS 119/2014 si OMS 994/2018):
 - 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;
 - 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 parcare a 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 1 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 în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si înaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata

(suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de 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 300 cm de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16

Lucrari de utilitate publica

(1) În limita zonei studiate prin prezentul PUZ se preiau si se mentin, conform HCL nr. 286/2006 - Plan Urbanistic Zonal - PUZ BD. AUREL VLAICU, ca lucrari de utilitate publica:

- Extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 metri si o artera colectoare paralela cu acesta, separata printr-un scuar, astfel incat latimea noului profil va avea 40 metri.
- Extinderea profilului existent al strazii Prelungirea Nicolae Filimon, profilul aprobat fiind de 20 metri.
- Transformarea De 656/13 in strada cu profil urban cu o latime de 11 metri.
- Transformarea De 659/23 in strada "A" cu profil urban cu o latime de 20 metri.

(2) În limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun obiective de utilitate publica noi, avizate de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta - aviz nr. 34/22.01.2018, respectiv:

- translatarea si reconfigurarea sensului giratoriu existent la intersectia bulevardului Aurel Vlaicu cu strada Prelungirea Nicolae Filimon
- amenajarea unui sens giratoriu nou la intersectia strazilor Prelungirea Nicolae Filimon si De 656/13.

(3) Aceste lucrari de utilitate publica afecteaza toate parcelele proprietate privata din limita prezentului PUZ. In acest sens prin prezentul PUZ sunt prevazute retrageri ale aliniamentelor parcelelor existente.

(4) Profilele stradale propuse se regasesc pe planul U03-Reglementari urbanistice si in Anexa 1 la prezentul Regulament.

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 insorirea 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 si OMS 944/2018);

(3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu înaltimea cladirii celei mai inalte, se va întocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform OMS 119/2014 si OMS 944/2018).



ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta existente sau propuse pe traseele drumurilor de exploatare existente: bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon, strada A (De 659/23), strada propusa (De 656/13).
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

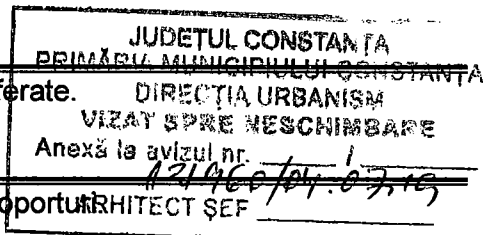
- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

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

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

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



ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fasia de protectie 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. Intrucat, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament din *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*, se refera la noul aliniament propus.
- (3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform 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 pentru amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14846mp se vor asigura din strada Prelungirea Nicolae Filimon si din strada propusa (De De 656/13).
- (2) Accesurile carosabile pentru parcelele din zona studiata prin PUZ se vor asigura, in functie de necesitati, din strada Prelungirea Nicolae Filimon, din strada propusa (De De 656/13), din strada „A” propusa, din artera colectoare paralela cu bulevardul Aurel Vlaicu.



(3) Locuintele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri la parcaje si garaje.

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

(5) În 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 înaltîme de 3,5 m.

(6) Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructiionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în 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) În 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 retele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) În 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 întocmite în acest sens.

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

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime 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, în 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, în limita capacitatii retelei, fiind însa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarilor suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

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



(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(8) Rețelele edilitare noi se vor realiza pe traseele strazilor prevăzute în prezentul PUZ.

(9) La realizarea tramei stradale prevăzute în prezentul PUZ se va analiza și posibilitatea de deviere către domeniul public a rețelor edilitare existente care afectează proprietăți private.

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) Lucrarile prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

SECTIUNEA II: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor situate în zona de dezvoltare urbană
construcțiilor

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI ȘTAMPAT
Anexă la avizul nr. 121960/09.07.15

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) Prin prezentul Plan urbanistic zonal în urma trasării amprizelor stradale propuse, se propune cedarea către domeniul public a suprafețelor de teren proprietate privată necesare în vederea realizării tramei stradale.

(4) Se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor 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 a construcțiilor exprimată în metri se masoară de la cota terenului amenajat până la punctul cel mai înalt al construcției.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în Secțiunea 1.1 a zonei de reglementare, și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și 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 3: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul regulamentului aprobat prin HCL 113/2017.

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

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

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

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirea reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

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

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul zonei studiate.

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

M - ZONA MIXTA

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru M - ZONA MIXTA, cu subzonele:

M1 - ZONA MIXTA

M2 - ZONA MIXTA



M 1 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona M1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu o suprafata totala de **14816mp**, fiind delimitata conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: strada Prelungirea Nicolae Filimon
- La sud: parcela IE A 656/2/2
- La est: parcela IE 214643
- La vest: strada propusa (De 656/13)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 121966/04.07.19
ARHITECT SEF

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi adiacente zonei si realizarea retelelor edilitare.

- Extinderea profilului stradal pentru strada Prelungirea Nicolae Filimon conform prevederilor PUZ AUREL VLAICU - HCL nr.286/2006. Profilul stradal aprobat cu ampriza de 20metri, prevede realizarea a doua benzi de circulatiei sens, plantatii de aliniament si trotuare aferente.
- Extinderea profilului stradal pentru strada De 656/13 conform prevederilor PUZ AUREL VLAICU - HCL nr.286/2006. Profilul stradal aprobat cu ampriza de 11metri, prevede realizarea a doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens si trotuare aferente.
- Amenajarea unui sens giratoriu nou la intersectia strazilor Prelungirea Nicolae Filimon si De 656/13.
- Realizarea retelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevazute

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatatea acesteia.

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

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

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrifianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanizarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.



Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

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

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

In zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apa si canalizare existente se instituie interdictie temporara de construire pana la ridicarea interdictiei de catre detinatorul de utilitati, pe baza avizului si /sau acordului acestuia.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

SECTIUNEA UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL - UTILIZARI ADMISE

Anexa la avizul nr. 12/969/04.07.19

ARHITECT SEF

- **locuire:** locuinte colective;
- **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);
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **functiuni de invatamant:** gradinita, after-school;
- **functiuni de sanatate:** spital, cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- **functiuni de loisir public si privat:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret; functiuni conexe activitatilor de loisir
- **amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- **parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat;**
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice:** Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale; Comert engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spatii pentru targuri si expozitii Autoservice, spalatorie auto; Statie de combustibili; Servicii, alimentatie publica; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe locuinte colective;
- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber sau acoperite; Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala; Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza; Sediul asociatie



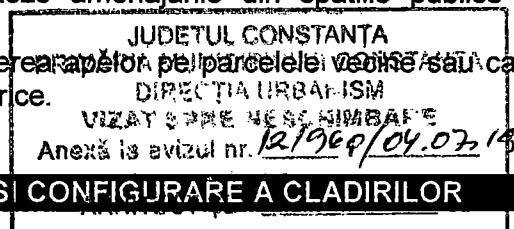
sportiva, depozitare echipamente sportive, alimentatie publica si spatii cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit locuinte individuale in limita a maximum 15% din suprafata construita desfasurata raportata la CUT maxim admis pentru zona de reglementare
- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art. 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art. 1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

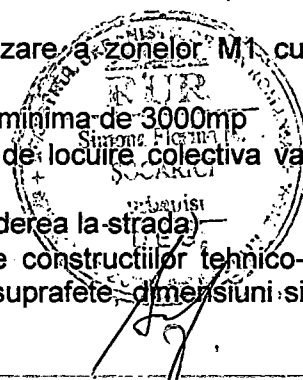
- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari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



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

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

- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14816mp este format din parcelele:
 - a) parcela cu nr. cad. 244595 - A 656/2/1/1/1 cu suprafata de 4470,00mp
 - b) parcela cu nr. cad. 249195 - A 656/2/1/1/2/1 cu suprafata de 1531,00mp
 - c) parcela cu nr. cad. 249196 - A 656/2/1/1/2/2, cu suprafata de 1115,00mp
 - d) parcela cu nr. cad. 249202 - A 656/2/1/2/1, cu suprafata de 835,00mp
 - e) parcela cu nr. cad. 249203 - A 656/2/1/2/2, cu suprafata de 165,00mp
- cele cinci parcele identificate mai sus isi pot modifica configuratia (operatiuni noi de reparcelare: alipire si dezlipire) pe parcursul elaborarii si avizarii PUZ, precum si ulterior aprobarii acestuia
- cele cinci parcele identificate mai sus sunt afectate de trasee ale tramei stradale propuse si isi pot modifica configuratia pana la obtinerea Autorizatiei de construire
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strada proiectata Prelungirea Nicolae Filimon si/sau strada propusa (De 656/13)
- se admit operatiuni de parcelare/divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonelor M1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela destinata construirii de locuinte colective va avea suprafata minima de 3000mp
 - parcela destinata construirii de cladiri cu alte functiuni decat cea de locuire colectiva 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.



- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14816mp este format din parcelele: parcela cu nr. cad. 244595 – A 656/2/1/1/1 cu suprafata de 11470,00mp, parcela cu nr. cad. 249195 – A 656/2/1/1/2/1 cu suprafata de 1531,00mp, parcela cu nr. cad. 249196 – A 656/2/1/1/2/2, cu suprafata de 1115,00mp, parcela cu nr. cad. 249202 – A 656/2/1/2/1, cu suprafata de 835,00mp, parcela cu nr. cad. 249203 – A 656/2/1/2/2, cu suprafata de 165,00mp are doua alinamente la strazile: Prelungirea Nicolae Filimon si strada propusa (De 656/13).
- aliniamentele amplasamentului studiat la strazile propuse se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice
- retragerile cladirilor prevazute fata de aliniamentele strazilor Prelungirea Nicolae Filimon si strada propusa (De 656/13), se refera la noile aliniamente prevazute in vederea extinderii tramei stradale si sunt marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice
- cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la aliniamentul strazii Prelungirea Nicolae Filimon
- cladirile se vor retrage **minimum 3metri** de la aliniamentul strazii propuse De 656/13
- 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 private amenajate peisagistic, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

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

Anexa la avizul nr. 121960/04.03.13

ARHITECT SIF 121960/04.03.13

- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14816mp este format din parcelele: parcela cu nr. cad. 244595 – A 656/2/1/1/1 cu suprafata de 11470,00mp, parcela cu nr. cad. 249195 – A 656/2/1/1/2/1 cu suprafata de 1531,00mp, parcela cu nr. cad. 249196 – A 656/2/1/1/2/2, cu suprafata de 1115,00mp, parcela cu nr. cad. 249202 – A 656/2/1/2/1, cu suprafata de 835,00mp, parcela cu nr. cad. 249203 – A 656/2/1/2/2, cu suprafata de 165,00mp are doua limite laterale catre parcela IE 214643 si catre parcela A 656/2/2.
- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 14816mp este format din parcelele: parcela cu nr. cad. 244595 – A 656/2/1/1/1 cu suprafata de 11470,00mp, parcela cu nr. cad. 249195 – A 656/2/1/1/2/1 cu suprafata de 1531,00mp, parcela cu nr. cad. 249196 – A 656/2/1/1/2/2, cu suprafata de 1115,00mp, parcela cu nr. cad. 249202 – A 656/2/1/2/1, cu suprafata de 835,00mp, parcela cu nr. cad. 249203 – A 656/2/1/2/2, cu suprafata de 165,00mp nu are limite posterioare.
- in situatia in care parcelarul existent in limita amplasamentului care a generat PUZ se mentine sau se comaseaza, amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va realiza astfel:
 - cladirile supratereane se vor retrage **minimum 1metru** de la limita laterala de proprietate catre parcela IE 214643
 - cladirile supratereane se vor retrage **minimum 2metri** de la limita laterala de proprietate catre parcela A 656/2/2
- amplasarea cladirilor fata de limitele cadastrale laterale sau posterioare, altele decat cele mentionate mai sus (limite fata de parcelele IE 214643 si A 656/2/2) existente sau rezultate din operatiuni cadastrale noi ulterior aprobarii prezentului PUZ se va realiza cu respectarea zonelor de protectie si siguranta fata de retelele edilitare existente, precum si cu respectarea unor retrageri de **minimum 3metri** fata de limitele laterale si de **minimum 5 metri** fata de limita posterioara de proprietate, in functie de regimul de construire.
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.
- 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.

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

- in zonele M1, pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire



J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

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

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

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

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

EMAIL office.usonia@gmail.com

- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela 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 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 **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- 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, chicinete, 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 II - 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 Prelungirea Nicolae Filimon si strada propusa De 656/13
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL III - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste exceptional, prin autorizatia de construire, conform legii.
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017
- este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare la sol, daca conditiile existente pe amplasament nu permit realizarea de subsoluri

ARTICOLUL IV - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este 21 niveluri supraterrane
- este admisa realizarea de demisoluri, mezanine, supante cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterrane admis si al inaltimii maxime admise
- inaltimea maxima admisa este $H_{max} = 75\text{ metri}$
- 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.

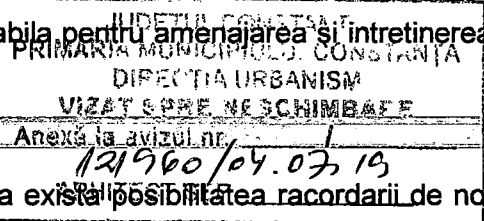




- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

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 fațadelor 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.
- 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.



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 marirea de capacități 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și 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
- 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.
- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafața totală de 14816mp este format din parcelele: parcela cu nr. cad. 244595 – A 656/2/1/1/1 cu suprafața de 11470,00mp, parcela cu nr. cad. 249195 – A 656/2/1/1/2/1 cu suprafața de 1531,00mp, parcela cu nr. cad. 249196 – A 656/2/1/1/2/2, cu suprafața de 1115,00mp, parcela cu nr. cad. 249202 – A 656/2/1/2/1 cu suprafața de 835,00mp, parcela cu nr. cad. 249203 – A 656/2/1/2/2, cu suprafața de 155,00mp va avea o suprafața de spațiu plantat la sol de minimum 10% din suprafața fiecărei parcele a



carei suprafata va rezulta in urma cedarii catre domeniul public a suprafetelor de teren necesare pentru realizarea tramei stradale. In functie de utilizarile admise conform art.1, ce se vor autoriza ulterior, suprafata de spatiu plantat necesara peste procentul de 10%, va putea fi asigurata la sol, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor.

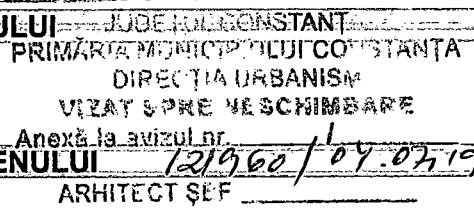
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de 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 Prelungirea Nicolae Filimon, strada propusa De 656/13 se pot realiza, in functie de destinatia parcelei:
 - din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc,
 - in situatia in care este necesara imprejmuirea pentru functiunile care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor (functiuni de sanatate, inaltament, etc,) gardurile vor fi transparente cu inaltimea de maximum **2.20 metri** din care soflu opac de circa **0.30 metri**, dar nu mai inalt de **0.50 metri**
- imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate vor fi opace cu inaltime de maximum **2.20 metri**

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 minim 1000mp

CUT maxim = **3 (mp ACD/mp teren)**

- pentru parcele cu suprafete mai mari de 1000mp dar mai mici de 2000mp

CUT maxim = **3,6 (mp ACD/mp teren)**

- pentru parcele cu suprafete de cel putin 2000mp





M 2 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona M2 cuprinde:

- parcela IE 214643 situata intre bulevardul Aurel Vlaicu si strada Prelungirea Nicolae Filimon si
- parcelele: lot 3 (incinta Sere), lot 2 N.C. 14763/2, lot 1 N.C. 14763/1, A 656/20/6 N.C. 1276/2, A 656/20/6 N.C. 1276/1, A 656/20/5 N.C. 5077, A 659/20/4, ALEE DE ACCES, A 659/20 lot 2/2/2 N.C. 17796/2/2, a 659/20 LOT 2/3 n.c. 17796/3, A 659/20/3 lot 1 N.C. 12683/1 situate intre bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon si strada „A” propusa

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi adiacente zonei si realizarea retelelor edilitare.

- Extinderea profilului stradal pentru strada Prelungirea Nicolae Filimon conform prevederilor PUZ AUREL VLAICU - HCL nr.286/2006. Profilul stradal aprobat cu ampriza de 20metri, prevede realizarea a doua benzi de circulatie/ sens, plantatii de aliniament si trotuare aferente.
- Extinderea profilului stradal pentru strada „A” propusa (De 656/23) conform prevederilor PUZ AUREL VLAICU - HCL nr.286/2006. Profilul stradal aprobat cu ampriza de 20metri, prevede realizarea a doua benzi de circulatie/sens, plantatii de aliniament si trotuare aferente.
- Extinderea profilului stradal pentru bulevardul Aurel Vlaicu conform prevederilor PUZ AUREL VLAICU - HCL nr.286/2006. Profilul stradal aprobat cu ampriza de 40 metri prevede realizarea a trei benzi de circulatie/ sens, scuar plantat, strada colectoare cu o banda de circulatie pentru fiecare sens, plantatii de aliniament si trotuare aferente.
- Translatarea si reconfigurarea sensului giratoriu existent la intersectia bulevardului Aurel Vlaicu cu strada Prelungirea Nicolae Filimon
- Realizarea retelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei pe traseele tramei stradale prevazute

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

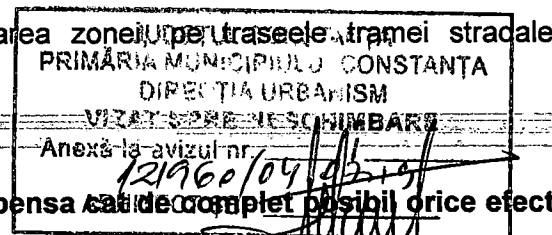
Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

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

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

- interventie rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrifianti;
- schimburi de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;





- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*
- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

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

- *intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;*
- *reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;*
- *materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;*
- *oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;*
- *folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;*
- *acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;*
- *evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

In zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apa si canalizare existente se instituie interdictie temporara de construire pana la ridicarea interdictiei de catre detinatorul de utilitati, pe baza avizului si /sau acordului acestuia.

Pentru toate parcelele situate in cadrul zonei de reglementare M2 (parcelele IE 214643, lot 3 (incinta Sere), lot 2 N.C. 14763/2, lot 1 N.C. 14763/1, A 656/20/6 N.C. 1276/2, A 656/20/6 N.C. 1276/1, A 656/20/5 N.C. 5077, A 659/20/4, A 659/20 lot 2/2/2 N.C. 17796/2/2, a 659/20 LOT 2/3 n.c. 17796/3, A 659/20/3 lot 1 N.C. 12683/1 si A 659/20/3, lot 2 N.C. 12683/2), traseele retelelor edilitare existente au fost trasate orientativ conform planurilor anexa la avizele detinatorilor de utilitati, astfel pentru obtinerea autorizatiei de construire este necesara executarea de sondaje pentru stabilirea traseelor exacte ale retelelor edilitare existente si stabilirea zonele de protectie aferente acestora.

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

Anexă la avizul nr.
 121960/14.07.15
 ARHITECT ȘEF





- **functiuni de sanatate:** spital, cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- **functiuni de loisir public si privat:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tinere; functiuni conexe activitatilor de loisir
- **parcaj** colectiv subteran/suprateran/etajat;
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice:** Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale; Comert engros; Comert cu amanuntul: Showroom auto, moto, alte produse; Spatii pentru târguri si expozitii; Autoservice, spalatorie auto; Statie de combustibili; Servicii, alimentatie publica; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe locuinte colective;
- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber sau acoperite; Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala; Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza; Sediul asociatie sportive, depozitare echipamente sportive, alimentatie publica si spatii cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **sere, solarii**
- **amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

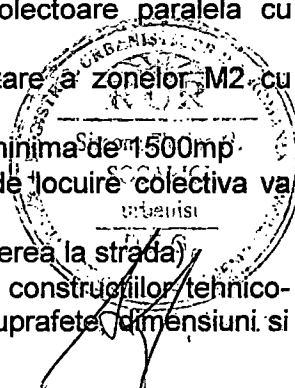
- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI REVISUIT
Anexa la avizul nr. 121960764/05.12.19

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

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

- parcelele existente (conform avizelor detinatorilor de utilitati obtinute pentru prezentul PUZ) sunt afectate de trasee ale retelelor edilitare existente precum si de extinderi ale tramei stradale propuse prin PUZ, Aurel Vlaicu.
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strada proiectata Prelungirea Nicolae Filimon, strada „A” propusa si artera colectoare paralela cu bulevardul Aurel Vlaicu
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonelor M2-cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela destinata construirii de locuinte colective va avea suprafata minima de 1500mp
 - parcela destinata construirii de cladiri cu alte functiuni decat cea de locuire colectiva va avea suprafata minima de 500mp
 - 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.
- aliniamentele parcelelor existente la bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon, strada "A" propusa se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice
- retragerile cladirilor prevazute fata de aliniamentele bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon si strada "A" propusa, se refera la noile aliniamente prevazute in vederea extinderii tramei stradale si sunt marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice
- cladirile se va retrage **minimum 5 metri** de la aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu si al strazii "A", conform planului U03 - Reglementari urbanistice
- cladirile se vor retrage **minimum 3 metri** de la aliniamentul strazii Prelungirea Nicolae Filimon
- 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 private amenajate peisagistic, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare

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

- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- amplasarea cladirilor fata de alte limite cadastrale - laterale sau posterioare existente sau rezultate din operatiuni cadastrale noi ulterior aprobarii prezentului PUZ se va realiza cu respectarea unor retrageri de **minimum 3metri** fata de limitele laterale si de **minimum 5 metri** fata de limita posterioara de proprietate, in functie de regimul de construire
- amplasarea cladirilor in aceste cazuri se va putea realiza in regim de construire izolat, cuplat si sau insiruit.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SI SEMNAT

Anexă la avizul nr. 21966/07.07.19

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

ARHITECT ȘEF

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela 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 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 puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- 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 puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, 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 jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE



- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- 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 artera colectoare paralela cu bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon, strada „A”
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017
- este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare la sol, daca conditiile existente pe amplasament (trasee ale retelelor edilitare existente care impun zone de protectie / interdictie) nu permit realizarea de subsoluri

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM

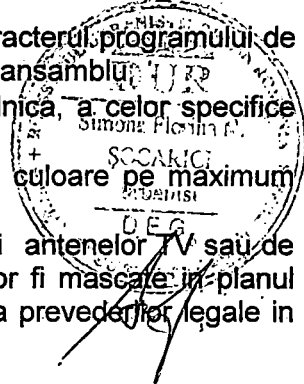
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltimi admis este 6 niveluri supraterrane
- este admisa realizarea de demisoluri, mezanine, supante cu conditia incadrarii in inaltimi maxime admise
- inaltimea maxima admisa este $H_{max} = 20$ 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.

Anexă la avizul nr. 121960/04.03.16
 ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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





U S O N I A

13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

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

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

TELEFON/FAX +40.341.401.763

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

EMAIL office.usonia@gmail.com

vigoare.

- nu se admit lucrari de modificare a fatadelor strict prin inchiderea balcoanelor si a logiilor prevazute in proiectul initial;
- 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.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE-ÎNȘTIMBAT

Anexa la avizul nr.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa 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;
- fiecare parcela va avea o suprafata de spatiu plantat la sol de minimum 10% din suprafata rezultata in urma cedarii catre domeniul public a suprafetelor de teren necesare pentru realizarea tramei stradale. In functie de utilizările admise conform art.1, ce se vor autoriza ulterior, suprafata de spatiu plantat necesara peste procentul de 10%, va putea fi asigurata la sol, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor.
- 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 (bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon, strada "A" se pot realiza, in functie de destinatia parcelei:
 - din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc,





- in situatia in care este necesara imprejmuirea in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor (functiuni de sanatate, invatamant, etc.) gardurile vor fi transparente cu inaltimea de maximum **2.20 metri** din care soclu opac de circa **0.30 metri**, dar nu mai inalt de **0.50 metri**
- imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate vor fi opace cu inaltime de maximum **2.20 metri**

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} = 1,5 (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete mai mici sau egale cu 500mp

CUT_{maxim} = 2,0 (mp ACD/mp teren)

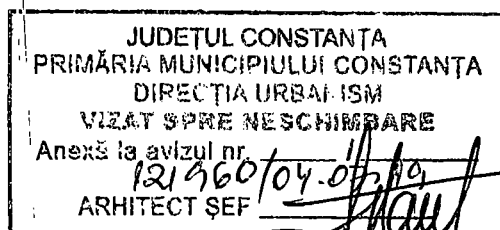
- pentru parcele cu suprafete mai mari de 500mp dar mai mici de 1000mp

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

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

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

- pentru parcele cu suprafete de cel putin 3000mp



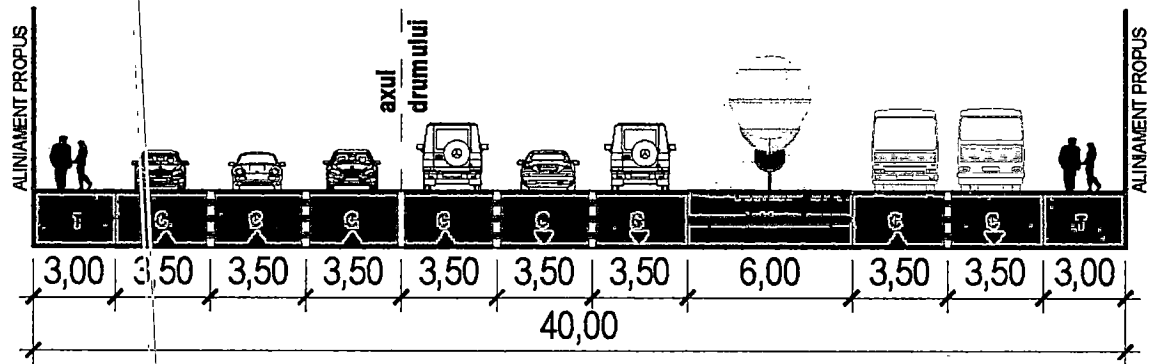
INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI



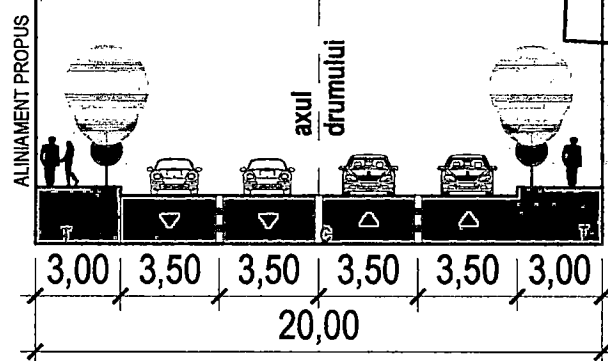
ANEXA 1 PROFILE STRADALE

PROFIL TIP 1-1 : BD. AUREL VLAICU PROFIL PROPUȘ

CF. PUZ AUREL VLAICU, SC.1/200



PROFIL TIP 2-2: STRAZI PROPUȘE "A" ȘI
"PRELUNGIREA NICOLAE FILIMON"-
STRAZI CATEGORIA II DE LEGATURA
(CF. PUZ AUREL VLAICU SCARA 1/250)



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRENESCUTAT

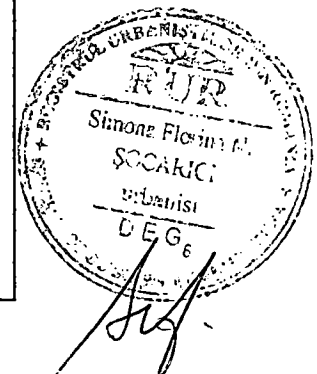
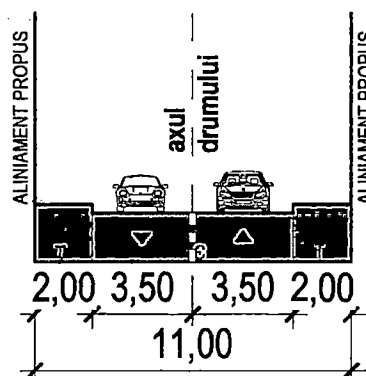
Anexă la avizul nr.

21960/08/02/2019

ARHITECT ȘEF

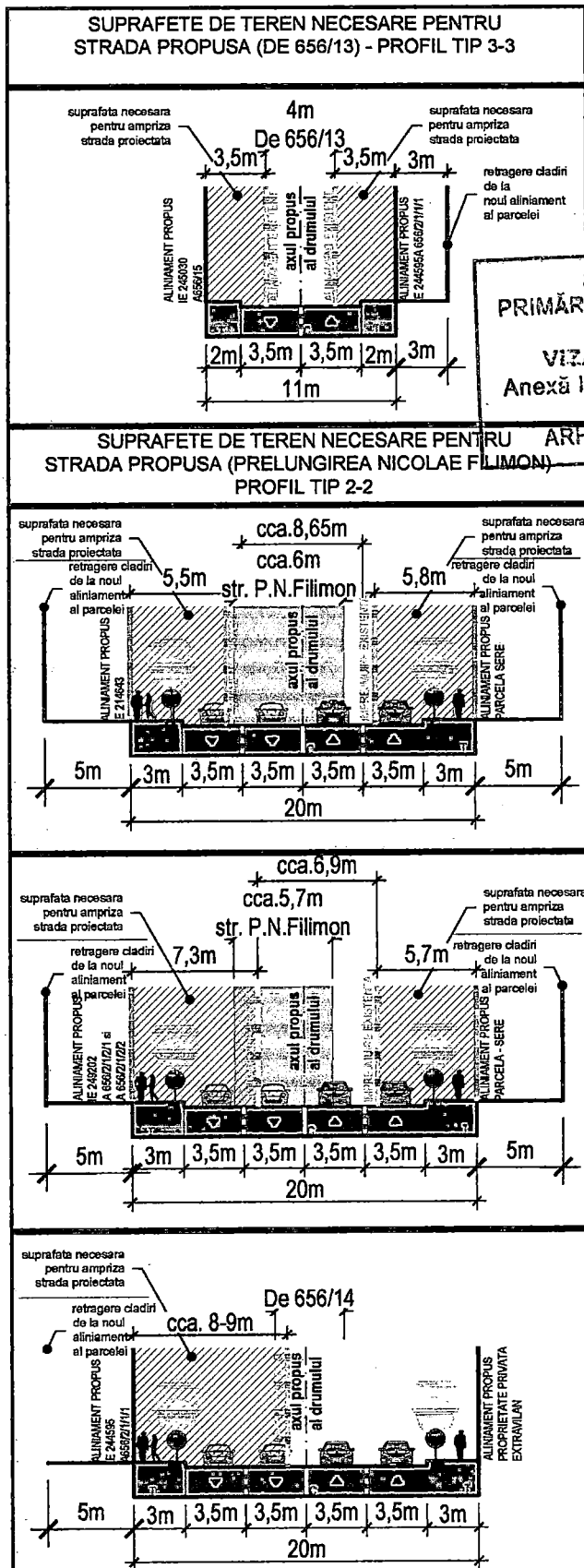
PROFIL TIP 3-3: STRAZI PROPUȘE (De 656/13)
- COLECTOARE

CF. PUZ AUREL VLAICU SCARA 1/250





ANEXA 2 SUPRAFETE DE TEREN DIN ZONA M1 AFECTATE DE TRASEE DE STRAZI PROIECTATE



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PREZENTAT
Anexă la avizul nr. 121960/04.05.2009
ARHITECT ȘEF

