



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Tomis, incinta RAJA și drumuri de exploatare,
inițiator SC Mas Publishing & Partners SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02. 2019.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 35467/20.02.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 35465/20.02.2019, precum și avizul nr. 35462/20.02.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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. 123120/01.08.2018 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Tomis, incinta RAJA și drumuri de exploatare, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenu care a inițiat PUZ-ul, situat în parcela VN 359/2 în suprafață de 1200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248630, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea numiților:

- soții Maticiu Ion și Smaranda dețin cota de 1/3 conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 878/20.03.2003 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și a actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1025/04.04.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel;
- soții Alexa Gheorghe și Elena dețin cota de 1/3 conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 878/20.03.2003 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și a actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1025/04.04.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel;
- Husein Ozghen deține cota de 10/16 conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 638/05.03.2003 la Biroul notarilor publici asociați

Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, a Certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 219/27.10.2005, rectificat sub nr. 283/18.01.2011 și sub nr. 95/29.07.2014 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și a actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1025/04.04.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel;

- Husein Enis și Husein Narcis dețin fiecare cota de 3/16 conform Certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 219/27.10.2005, rectificat sub nr. 283/18.01.2011 și sub nr. 95/29.07.2014 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și a actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1025/04.04.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Terenul în suprafață de 1200 mp face obiectul contractului de constituire a dreptului de suprafață în favoarea SC Mas Publishing & Partners SRL și SC Topocad Serv SRL autentificat sub nr. 1237/25.04.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

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

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei HCL nr. 385/2006 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire service auto Group Renault zona Palazu Mare parcela A 355/2, teren în suprafață de 3918 mp proprietate SC Rent Car Service Litoral SRL, își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Stebingăr Mihai în calitate de reprezentant al SC Mas Publishing & Partners SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 25 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIOARA

Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 46 / 28 . 02 . 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE”

I.02 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. este amplasat in judetul Constanta, municipiul Constanta, zona PALAZU MARE, Parcela VN 359/2, Numar Cadastral 248630, situat la Bulevardul Tomis (DN2A), in proximitatea complexului comercial TOM, conform Certificatului de Urbanism nr. 2743 din 18.07.2018 emis de Primaria Municipiului Constanta

1.03 Beneficiarul lucrarilor

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai
S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin mandatar Cimpeanu Nicolae

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

I.05 Proiectant de specialitate

Urb. Alexandru Băjenaru

1.06 Faza proiect

P.U.Z.

I.07 Numar proiect

203/ 2018

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 35462 / 10.06.14
 ARHITECT ȘEF

1. "Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

2. Inițiator P.U.Z.: S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai și S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin mandatar Cimpeanu Nicolae, inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, la Bd. Tomis (DN2A-E87), a hipermarketului Carrefour și a cartierului rezidențial Tomis Plus.

3. C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 3462/20.02.19

1.2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de bulevardul Tomis (DN2A-E87), zona S.C. R.A.J.A S.A., D.E 305 și drumuri de exploatare..

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE**, Aviz de Oportunitate nr. 123120/ 01.08.2018 », avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. PLANUL URBANISTIC GENERAL

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat prin H.C.L. nr.121/ 2011 al cărui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oară în anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local ;
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin H.C.L. nr.172/ 2013;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/ 2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificata și completata prin Ordinul 994/2018;
- ORDIN M.T. 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/ 2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;

- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat ultima oara in 2018 prin Hotarare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

**2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Județul Constanța, Municipiul Constanța, Sectorul 1, Strada 110, Nr. 110, 800000 Constanța, România
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMAȘ
Anexă la avizul nr. 25463/20.02.19**

2.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea/amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edificiilor care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclama și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

2.1.4. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.5. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit

competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.2. REGULI DE LAZĂ PENTRU REGULILE OCUPĂRII AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

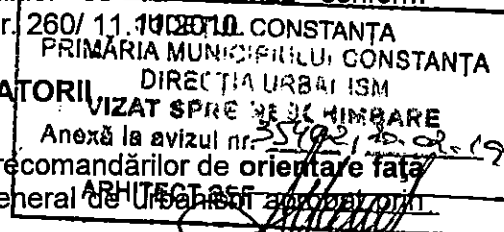
Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură** este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora și/sau cu acordul instituțiilor reprezentative de specialitate.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.10.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.



- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - o construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - o parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de

transport în comun;

- o conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

- o retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții/ instalații/ categorii de drumuri;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări de la prezentul regulament cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

2.11. CUPRINSUL LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată 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;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE ÎNREGISTRARE
Anexă la avizul nr.

ARHITECT SEF

35462/29.08.17

- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Apele pluviale din lungul drumului national se vor scurge pe la marginea bordurii de incadrare a spatiului verde si vor fi colectate si evacuate prin intermediul unor guri de scurgere ce se vor racorda la rețeaua de canalizare propusa la faza de proiect tehnic si D.T.A.C.

În sens longitudinal amenajarea drumului colector propus prin prezenta documentatie, pastreaza declivitatea drumului DN2A.

12. NOIUL DE PAZA SI P. URBANISTIC DE DETALIU AL TERENULUI DE CONSTRUCȚII

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

DIRECȚIA URBANISM
VITAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.

Executarea de noi parcelări (prin operațiunea de dezmembrare sau aliere) este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), ~~atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi~~, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **cu excepția celor propuse prin prezenta documentatie.**

Terenurile ce fac obiectul documentatiei P.U.Z., vor fi supuse unui schimb de terenuri, prin operațiunea de dezmembrare, în vederea realizării drumului colector, a vegetatiei de aliniament și a trotuarului și echipamentele aferente, conform documentatiei tehnice de specialitate - sistematizare verticala infrastructura rutiera. Aceasta documentatie de specialitate (sistematizare verticala infrastructura rutiera) se va realiza având la baza propunerea prezentului P.U.Z., ulterior aprobarii acestuia.

De asemenea pentru realizarea de accesuri carosabile și/sau pietonale pe limitele laterale de proprietate se vor avea în vedere propunerile figurate în prezenta documentatie, iar în cazul în care este necesar se vor realiza schimburi de terenuri prin operațiunea de dezmembrare.

- a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii minime și maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și/sau demisoluri. **Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.**

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

- Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentatie, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
- pentru zona casei scării și liftului;

- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Se exceptează de la regimul minim de înălțime stabilit prin prezentul P.U.Z., construcțiile ce adapostesc funcțiuni precum: showroom-uri auto, spalatorii auto, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar și funcțiuni complementare acestora (realizate pe același lot). Regimul de înălțime al acestora se va adapta funcției de necesitățile tehnice.

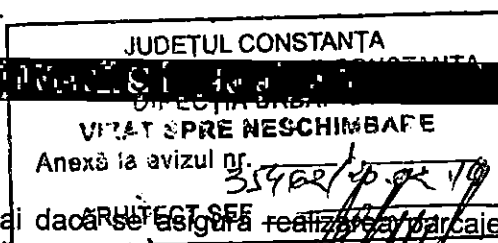
Firmele luminoase/ totem-urile/ reclame luminoase și alte asemenea, trebuie să se încadreze în regimul maxim de înălțime admis prin prezenta documentație și să respecte prevederile legii 185/2013.

- b) **Aspectul exterior al construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat ultima oară prin Hotărâre de Consiliu în anul 2018, astfel:

- o **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- o **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- o **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;



- pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
- 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 8 - construcții culturale**
- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
- se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierei aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta.

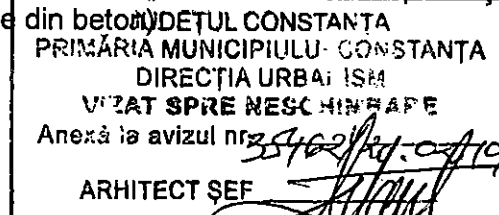
3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50,00 cm. înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 1,80 - 2,00 metri

Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurări al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).



4.1.1.1. ZONE FUNCTIONALE

4.1.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- o funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o regimul de construire;
- o înălțimea maximă admisă.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE ÎNALȚĂMIMEARE
Anexă la avizul nr.

4.1.1.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă prevederilor regulamentului:

- o situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- o situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

35462/20-02-19
Anexă la avizul nr. 35462/20-02-19

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 46601.64 mp. (4,66 ha.), a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarea zona de reglementare:

• ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE;

*Zona studiata prin prezenta documentatie cuprinde o parte din U.T.R. 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - reglementat anterior prin P.U.Z. Palazu Mare, aprobat prin H.C.L. 121/ 2011 al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local, avand in vedere caracterul acestei zone, aceasta unitate teritoriala de referinta **SE MENTINE cu toate prevederile sale conform H.C.L. 121/2011** al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local.*

*** Glosar

- Edificabil: edificabilul parcelei este suprafata din parcela in interiorul careia se pot realiza lucrari de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Constructia/ constructiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie sa aiba suprafata construita mai mica sau cel mult egala cu suprafata care rezulta din indicatorii urbanistici stabiliti prin prezenta documentatie.

** Avand in vedere zonele de protectie (zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A. in regim sever, zona de protectie fata de drumul national DN2A, zone de protectie fata de cai de transport) din cadrul zonei de studiu a prezentului P.U.Z. ce dispun de interdictie de construire, se admite pe latura posterioara de proprietate iesirea in afara/peste limita edificabilului cu: console, bovindouri, balcoane, terase, de la cota de calcare a etajului 1, dar nu mai puțin de 3,00 metri; de asemenea exclusiv in cazul in care este necesar, cu acordul S.C. R.A.J.A. S.A. se admit constructii in zona de protectie cu regim sever S.C. R.A.J.A. S.A., dupa cum este figurat si in planul de reglementari.*

De asemenea se evidentiaza faptul ca limitele edificabilului se vor stabili functie de regimul de inaltime admis coroborat cu destinatia constructiei si specificatiile prezentului regulament referitoare la modul de construire, prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii modificat si completat, Codului Civil, zone de siguranta a diverse cai de comunicatie, acces autospeciale, si nu in ultimul rand pentru a se obtine o imagine urbana unitara si reprezentativa pentru frontul la bulevardul Tomis/DN2A.

- *Regim de construire:* modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise.

6. PLANUL DE ÎNTRĂLĂCȘITARE ȘI ÎNTRĂLĂCȘITARE ÎN FUNCȚIONARE A ZONEI

Având în vedere zonele de protecție (zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. în regim sever, zona de protecție față de drumul național DN2A, zone de protecție față de cai de transport) existente în cadrul zonei de studiu P.U.Z., și a faptului că se vor realiza cedări de teren (prin operațiunea de dezmembrare) în vederea realizării circulației carosabile/ pietonale și amenajări aferente propuse, indicatorii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafață a terenului inițial, așa cum a fost descris în actele de proprietate.

Astfel aceste terenuri își vor putea îndeplini rolul de front caracteristic la bulevard și vor permite realizarea de construcții după cum s-a detaliat în cadrul utilizărilor admise și admise cu condiționari în prezentul P.U.Z. cât și în documentațiile urbanistice anterior aprobate.

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE, Aviz de Oportunitate nr. 123120/ 01.08.2018 », în suprafață de 46601.64 mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cât și terenuri proprietate publică de interes național. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii/ echipamente publice.

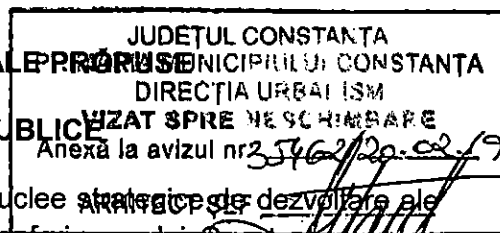
Amplasamentul este situat în partea de nord a orașului, în zona Palazu Mare, între bulevardul Tomis (Dn2A-E87), zona S.C. R.A.J.A. S.A. și drumuri de exploatare.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone caracterizate de locuire (preponderent colectivă), funcțiuni comerciale (super/ hypermarket-uri) și de servicii, situate în proximitatea bulevardului Tomis.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONELOR FUNCTIONALE PROPUSE

ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona se încadrează în unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate în afara zonei centrale, care îi vor putea conferi orașului Constanța un înalt prestigiu, echilibru funcțional și noi calități estetic-figurative în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investitorilor.



Zona functionala ZE1 - zona dotari, servicii, birouri si echipamente publice - se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respectiv DN2A-E87, artera carosabila colectoare din sud/ vest (spra calea ferata), artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

Formată, ca fond construit în mare parte din clădiri medii și înalte, cu caracter de servicii/ birouri si dotari publice zona se prezinta reprezentativa pentru frontul al bulevard si complementara cu vecinatatile sale.

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE:

UTILIZARI ADMISE:

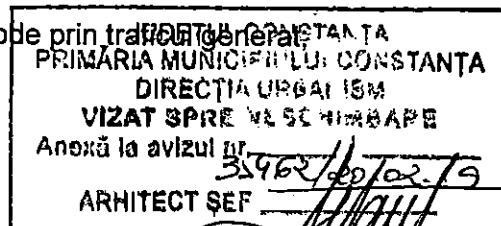
- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/ telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri);
- cercetare/ dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/ mediateca, activitati asociative diverse;
- servicii hoteliere si/sau comerciale, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/ spa, sport in spatii acoperite);
- show-roomuri auto, spalatorii auto, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar;
- parcare multietajate/ la sol/ subterane;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- locuinte colective medii si/sau inalte in procent maximum 60% din suprafata construita desfasurata a constructiei;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii/ temporare;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor investigate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice;
- orice alta functiune care nu este mentionata la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;



5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Executarea de noi parcelări (prin operațiunea de dezmembrare sau alipire) este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **cu excepția celor propuse prin prezenta documentație.**

Terenurile ce fac obiectul documentației P.U.Z., vor fi supuse unui schimb de terenuri, prin operațiunea de dezmembrare, în vederea realizării drumului colector, a vegetației de aliniament și a trotuarului și echipamentele aferente, conform documentației tehnice de specialitate - sistematizare verticală infrastructura rutieră. Aceasta documentație de specialitate (sistematizare verticală infrastructura rutieră) se va realiza având la baza propunerea prezentului P.U.Z., ulterior aprobării acestuia.

De asemenea pentru realizarea de accesuri carosabile și/sau pietonale pe limitele laterale de proprietate se vor avea în vedere propunerile figurate în prezenta documentație, iar în cazul în care este necesar se vor realiza schimburi de terenuri prin operațiunea de dezmembrare.

Totodată, se vor ține cont de următoarele precizări:

- suprafața minimă a terenului/ parcelei construibile este de 1000,00 metri pătrați și deschidere la strada minimă de 20,00 metri;
- în funcție de necesități vor putea fi alipite la Bulevardul Tomis, una sau mai multe parcele adiacente;

Prin prezenta documentație **regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este continuu și/ sau discontinuu.**

Predomina construcțiile înșiruite și cuplate, având în vedere prezenta zonelor de protecție cu interdicție de construire în zona studiată.

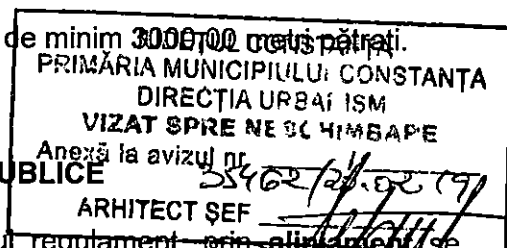
Sunt admise construcțiile izolate pe terenuri cu suprafața de minim 3000,00 metri pătrați.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

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

- o retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții/ instalații/ categorii de drumuri, altele decât cele identificate în prezenta documentație;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;



Toate construcțiile ce dispun de deschidere la bulevardul Tomis/ DN2A-E87 vor fi retrase de la aliniament cu minimum 20,00 de metri masurati din axul bulevardului Tomis (DN2A-E87) avand in considerare si alte zone de protectie a diferite cai de transport prezente pe teren (conduce alimentare apa/ colectare ape, linii electrice, etc.).

UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - SE MENTINE conform H.C.L. 121/2011

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE- ALE PARCELELOR

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat si completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

PENTRU CONSTRUIREA IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT SI/SAU CUPLAT

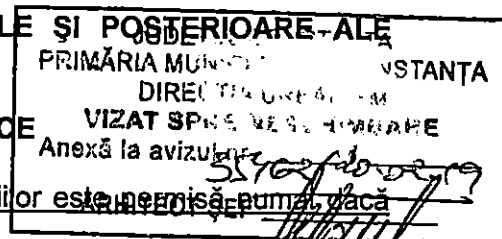
Pentru retragerea construcțiilor fata de limitele laterale de proprietate:

Avand in vedere zonele de protectie diverse (zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A. in regim sever, zona de protectie fata de drumul national DN2A, zone de protectie fata de cai de transport) din cadrul zonei de studiu P.U.Z., **ce dispun de interdicție de construire, in privinta retragerilor fata de limitele laterale de proprietate se vor aplica prevederile Codului Civil actualizat coroborat cu normele O.M.S. nr. 119/2014, modificat si completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, functie de destinatia acestora, impreuna cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.** Retragerile fata de limitele laterale de proprietate se vor realiza avand in considerare, daca este cazul, accesurile/circulațiile prevazute prin prezenta documentatie pe planul de reglementari.

Se adauga mentiunea ca pentru constructiile ce adapostesc functiuni dedicate activitatilor turistice sau locuirii se va avea in vedere retragerea cu 1/2 din inaltimea constructiei cea mai inalta, in vederea asigurarii unei calitati cat mai ridicata, a locuirii si utilizarii spatiului.

Pentru retragerea construcțiilor fata de limita posterioara de proprietate, pe langa prevederile anterior mentionate, se adauga urmatoarele:

- pentru toate terenurile ce se situeaza in zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A. cu regim sever de protectie, constructiile se vor retrage conform limitei zonei de protectie a S.C. RAJA S.A. cu regim sever de protectie.
- pentru terenurile ce nu se situeaza in zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A. cu regim sever de protectie, constructiile se vor retrage minimum 3,00 metri fata de limita de proprietate, *avand in*



considerare alinierea pe fund de lot cu construcțiile vecine, în vederea formării unei imagine urbane unitare și echilibrată.

*** Pentru terenurile situate în zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. cu regim sever de protecție se admite** pe latura posterioară de proprietate ieșirea în afara/peste limita edificabilului cu: console, bovindouri, balcoane, terase, de la cota de calcare a etajului 1, dar nu mai puțin de 3,00 metri; **de asemenea exclusiv în cazul în care este necesar, cu acordul S.C. R.A.J.A. S.A. se admit** construcții în zona de protecție cu regim sever S.C. R.A.J.A. S.A., după cum este figurat și în planul de reglementări.

PENTRU CONSTRUIREA ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

Având în vedere faptul că construcțiile izolate sunt admise pe parcele cu suprafața minimă de 3000,00 de metri pătrați, retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minimum 3,00 metri față de limita de proprietate și/sau dacă este cazul față de accesurile/circulațiile prevăzute prin prezenta documentație pe planul de reglementări, *având în considerare* alinierea pe fund de lot cu construcțiile vecine, în vederea formării unei imagine urbane unitare și echilibrată.

Se adaugă mențiunea că pentru construcțiile ce adapostesc funcțiuni dedicate activităților turistice sau locuirii se va avea în vedere retragerea cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă, în vederea asigurării unei calități cât mai ridicată, a locuirii și utilizării spațiului.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se vor retrage unele față de altele cel puțin 5,00 metri având în vedere prevederile O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, funcție de destinația acestora, împreună cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Se adaugă mențiunea că pentru construcțiile ce adapostesc funcțiuni dedicate activităților turistice sau locuirii se va avea în vedere retragerea cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă, în vederea asigurării unei calități cât mai ridicată, a locuirii și utilizării spațiului.

** Calcanele ce pot exista pe o perioadă scurtă/ medie de timp prin prezentul proiect, vor fi rezultatul unei etapizări a construirii pe teren. Construcțiile ce vor prezenta calcane vor urma a fi acoperite prin edificarea unei alte construcții ce se va alipi la aceasta, formând un front continuu. La finalizarea întregii dezvoltări propuse prin prezentul proiect nu vor exista calcane vizibile din spațiul public.*

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări de la prezentul regulament cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 35762/10.02.19
ARHITECT ȘEF

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Se admit accesuri carosabile ale loturilor direct din drumul de colectare propus, paralel cu DN2A/ Bulevardul Tomis, si/sau prin strazile perpendiculare acestuia reglementate prin documentatia urbanistica (foste drumuri de exploatare), astfel incat sa nu incomodeze/ ingreuneze traficul rutier existent si viitor, dupa cum se va stabili in baza avizului Inspectoratului Judetean de Politie si a Comisiei de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Constanta .

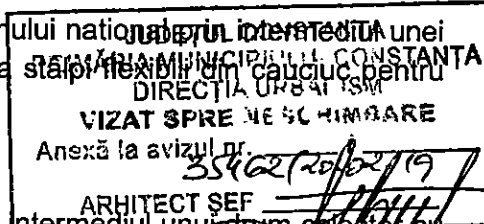
ACCESUL LA PROPRIETATE – varianta intermediara

Accesul de intrare si iesire la proprietate se va realiza prin intermediul unui drum colector cu sens unic, latimea de 4,00 m (o singura banda de circulatie), delimitat de partea carosabila a drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.

Intrarea la drumul colector se va realiza in dreptul DN 2A km 203+981 – km 204+016 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de decelerare.

Iesirea din drumul colector in DN2A se va realiza in dreptul km 204+149 – km 204+184 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de accelerare, conform planului de situatie prezentat.

Drumul colector va fi delimitat de partea carosabila a drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.



ACCESUL LA PROPRIETATE – varianta finala

Accesul de intrare si iesire la proprietate se va realiza prin intermediul unui drum colector cu sens unic, latimea de 4,00 m (o singura banda de circulatie), delimitat de partea carosabila a drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.

Intrarea la drumul colector se va realiza in dreptul DN 2A km 203+698 – km 203+733 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de decelerare.

Iesirea din drumul colector in DN2A se va realiza in dreptul km 204+350 – km 204+385 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de accelerare, conform planului de situatie prezentat.

Drumul colector va fi delimitat de partea carosabila a drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.

Stalpii flexibili din cauciuc se vor monta pe banda de incadrare a drumului national, pe o lungime 577 m, din dreptul DN 2A km 203+753 dreapta pana in dreptul DN 2A km 204+330 dreapta si se vor retrage la o distanta de 0,50 m masurata de la marginea partii carosabile a drumului national si axul stalpului.

Spre limita dinspre proprietati, se vor amenaja trotuare cu latimea de 2,0 m ce vor fi despartite de drumul colector prin intermediul unui spatiu verde cu latimea de 1,0 m.

Utilizatorii care se deplaseaza pe directia Constanta-Ovidiu vor accesa amplasamentul dupa ce vor intoarce in sensul giratoriu amplasat la intrarea in Cartierele Tomis Plus si Palazu Mare.

ACCESUL IN INCINTA PENTRU INVESTITIA CE A GENERAT P.U.Z.

Accesul auto in incinta se va realiza de pe drumul colector, in dreptul DN2A km 204+092 dreapta.

Se admit accesuri carosabile ale loturilor direct din drumul de colectare propus, paralel cu DN2A/ Bulevardul Tomis, si/sau prin strazile perpendiculare acestuia reglementate prin documentatia urbanistica (foste drumuri de exploatare), astfel incat sa nu incomodeze/ ingreuneze traficul rutier existent si viitor, dupa cum se va stabili in baza avizului Inspectoratului Judetean de Politie si a Comisiei de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Constanta.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

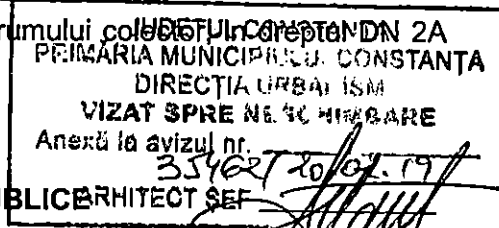
ACCESUL IN INCINTA PENTRU INVESTITIA CE A GENERAT P.U.Z.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul adiacent drumului colector in dreptul DN 2A km 204+097 dreapta.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta, cf. H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat.



*Pentru solutia propusa pe terenul ce a generat P.U.Z. (identificat cu numarul cadastral 248630), ilustrata in prezenta documentatie, necesarul de locuri de parcare este de 35 de locuri de parcare, distribuite astfel: 2 locuri de parcare la exterior si 33 de locuri de parcare la interior prin intermediul parcarilor inteligente.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii minime și maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si/sau demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:
Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Se exceptează de la regimul minim de înălțime stabilit prin prezentul P.U.Z., construcțiile ce adapostesc funcțiuni precum: showroom-uri auto, spalatorii auto, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar și funcțiuni complementare acestora (realizate pe același lot). Regimul de înălțime al acestora se va adapta funcției de necesitățile tehnice.

Firmele luminoase/ totem-urile/ reclame luminoase și alte asemenea, trebuie să se încadreze în regimul maxim de înălțime admis prin prezenta documentație și să respecte prevederile legii 185/2013.

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Regim minim de înălțime/ U.T.R.:

10,00 metri (la nivelul întregii zone studiate și reglementate prin U.T.R. ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE)

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

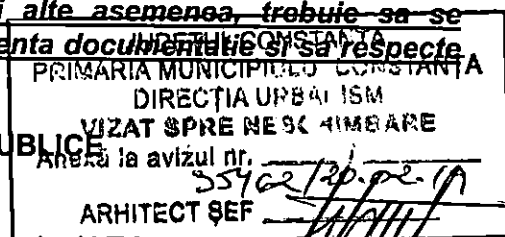
39,00 metri (la nivelul întregii zone studiate și reglementate prin U.T.R. ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE)

Se admit accente de înălțime: până la 45,00 metri (cf. H.C.L. 121/2011), după cum au fost figurate pe planul de reglementari.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

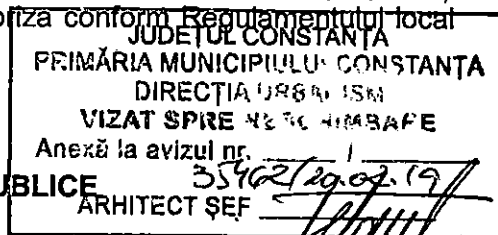
ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

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



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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.



5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- Parcellele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată 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;
- Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

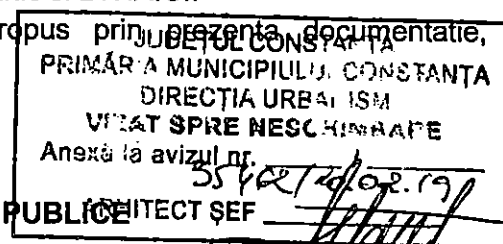
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Apele pluviale din lungul drumului national se vor scurge pe la marginea bordurii de incadrare a spatiului verde si vor fi colectate si evacuate prin intermediul unor guri de scurgere ce se vor racorda la rețeaua de canalizare propusa la faza de proiect tehnic si D.T.A.C..

În sens longitudinal amenajarea drumului colector propus prezenta documentatie, pastreaza declivitatea drumului DN2A.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE



Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50,00 cm. înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,00 metri

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Având în vedere zonele de protecție (zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. în regim sever, zona de protecție față de drumul național DN2A, zone de protecție față de cai de transport) existente în cadrul zonei de studiu P.U.Z., și a faptului că se vor realiza cedări de teren (prin operațiunea de dezmembrare) în vederea realizării circulației carosabile/ pietonale și amenajări aferente propuse, indicatorii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafață a terenului inițial, așa cum a fost descris în actele de proprietate.

Astfel aceste terenuri își vor putea îndeplini rolul de front caracteristic la bulevard și vor permite realizarea de construcții după cum s-a detaliat în cadrul utilizărilor admise și admise cu condiționări în prezentul P.U.Z. cât și în documentațiile urbanistice anterior aprobate.

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI ȘI ECHIPAMENTE

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis = 60 % (se menține conform H.C.L. 121/2011)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim admis = 3.0 mp./ A.D.C. (se menține conform H.C.L. 121/2011)

PUBLIC JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESC. HIRABAE
Anex la avizul nr. 1
121/2011 35762/2011-19
ARHITECT ȘEF

Edificabilul parcelei este suprafața din parcela în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.

Având în vedere zonele de protecție existente, ce dispun de interdicție de construire, se admite pe latura posterioară de proprietate ieșirea în afara/peste limita edificabilului cu: console, bovindouri, balcoane, terase, de la cota de calcare a etajului 1, dar nu mai puțin de 3,00 metri; de asemenea exclusiv în cazul în care este necesar, cu acordul S.C. R.A.J.A. S.A. se admit construcții în zona de protecție cu regim sever S.C. R.A.J.A. S.A., după cum este figurat și în planul de reglementări.

De asemenea se evidențiază faptul că limitele edificabilului se vor stabili funcție de regimul de înălțime admis coroborat cu destinația construcției și specificațiile prezentului regulament referitoare la modul de construire, prevederile Ordinului Ministerului Sănătății modificat și completat, Codului Civil, zone de siguranță a diverse cai de comunicație, acces autospeciale, și nu în ultimul rând pentru a se obține o imagine urbană unitară și reprezentativă pentru frontul la bulevardul Tomis/DN2A.

Avand in vedere amploarea lucrarilor si a tuturor diligetelor ce sunt necesare in vederea unei bune functionari si utilizari a zonei studiate, se stipuleaza faptul ca toate demersurile pot fi derulate concomitent (schimburi de terenuri, realizare drumuri, realizare extinderi/ modernizari drumuri, edificare constructii precum investitia ce a generat P.U.Z., etc.), receptia constructiilor edificate in baza prezentului P.U.Z. fiind conditionata de obtinerea receptiei pentru restul lucrarilor ce duc la buna functionare a imobilului.

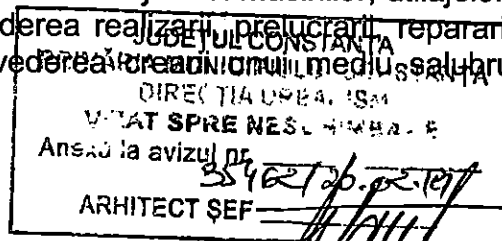
Glosar termeni:

- **edificabil=** edificabilul parcelei este suprafata din parcela in interiorul careia se pot realiza lucrari de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Constructia/ constructiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie sa aiba suprafata construita mai mica sau cel mult egala cu suprafata care rezulta din indicatorii urbanistici stabiliti prin prezenta documentatie.

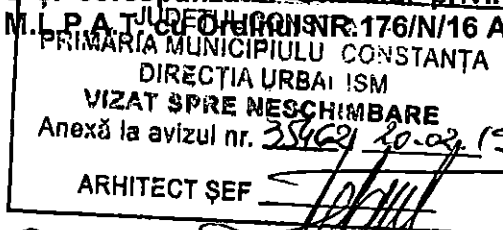
Avand in vedere zonele de protectie existente, ce dispun de interdictie de construire, se admite pe latura posterioara de proprietate iesirea in afara/peste limita edificabilului cu: console, bovindouri, balcoane, terase, de la cota de calcare a etajului 1, dar nu mai putin de 3,00 metri; de asemenea **exclusiv in cazul in care este necesar**, cu acordul S.C. R.A.J.A. S.A. se admit constructii in zona de protectie cu regim sever S.C. R.A.J.A. S.A., dupa cum este figurat si in planul de reglementari.

De asemenea se evidentiaza faptul ca limitele edificabilului se vor stabili functie de regimul de inaltime admis coroborat cu destinatia constructiei si specificatiile prezentului regulament referitoare la modul de construire, prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii modificat si completat, Codului Civil, zone de siguranta a diverse cai de comunicatie, acces autospeciale, si nu in ultimul rand pentru a se obtine o imagine urbana unitara si reprezentativa pentru frontul la bulevardul Tomis/DN2A.

- **constructie=** cladire executata, pe baza unui proiect, din zidarie, lemn, metal, beton, care serveste la adapostirea oamenilor, animalelor, obiectelor, etc.;
- **lucrare=** operatie sau ansamblu de operatii efectuate cu ajutorul masinilor, utilajelor, al unor material si al manoperei specifice in vederea realizarii, prelucrarii, repararii unui obiect, produs, etc.; proiect executat in vederea crearii unui mediu salubru pentru locuitorii unei aglomeratii umane;
- **edificare=** construire, ridicare (a unor cladiri);



Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. JUDEȚUL CONSTANȚA cu Ordinul NR. 176/N/16 August 2000.



Intocmit,

Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Sef proiect,

Urb. Alexandru BĂJENARU

Arh. Mihai STEBINGĂR



