



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, strada proiectată A și limite cadastrale,
inițiator SC Seaside Invest SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 19.05. 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 72555/05.05.2020, 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. 73834/07.05.2020, precum și avizul nr. 72534/05.05.2020 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 art. 18 din 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 185745/06.11.2018 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, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, strada proiectată A și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 285, în suprafață de 10238 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 228775, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Seaside Invest SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 409/21.02.2014 la Biroul individual notarial Tragone George.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Seaside Invest SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezența hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 9 împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 17 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

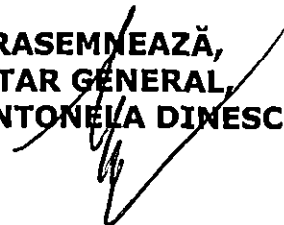
LIVIU HERDINIAN



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL,

FULVIA ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 158 / 19.05.2020

VOLUMUL 2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
generat DE IMOBILUL SITUAT IN MUN. CONSTANTA,
BD. AUREL VLAICU, NR.285 (IE 228775)**

INITIATOR: SEASIDE INVEST S.R.L.



MARTIE 2020 – AVIZ ARHITECT SEF

PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in
MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR.285 (IE 228775)

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale



SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

SECTIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea
Inaltimea constructiilor
Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

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

Parcaje
Spatii verzi
Imprejurimi

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

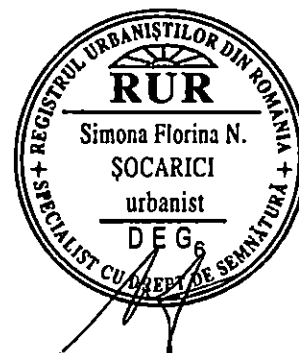
Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

PARTEA V

ANEXA

ANEXA 1

Profile stradale



PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

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

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal - "P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in Mun. Constanta, bd. Aurel Vlaicu, nr.285 (IE 228775)" se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- a) La nord: Parcela IE 201545 (proprietate privata)
b) La sud: Parcela IE 249759 (proprietate privata)
c) La est: Bulevardul Aurel Vlaicu
d) La vest: Parcela IE 207904 (proprietate privata)

MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT DE SECTIA DE BAZE
Anexa la avizul nr. 7253/05.05.20
ARHITECT S.E.E.

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este parcela cu numar cadastral IE 228775, suprafata de 10238mp. Acesta are categoria de folosinta A-arabil (10210mp) si Cc-curti constructii (28mp).
- (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.
- (8) Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL 286/2006 - PUZ-BD.AUREL VLAICU, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde parte din zona de reglementare: ZRCM2 - zona de inaltimi mici si regim de construire continuu sau discontinuu.
- (9) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde parte din zona de reglementare: ZRCM2 - subzona mixta cu regim de inaltimi mici si regim de construire continuu sau discontinuu.
- (10) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior prin HCL 286/2006 si se stabileste urmatoarea zona de reglementare in limita zonei studiate - ZONA MIXTA M.

PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
(2) Zona studiată 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, arabil si 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

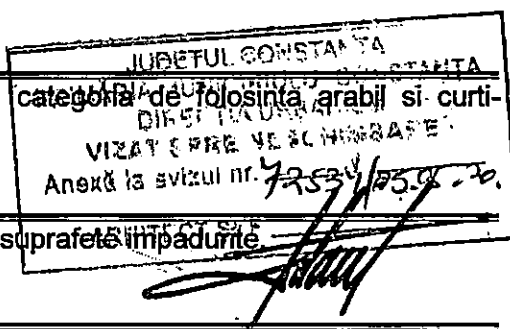
- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie si de captare a apelor.
(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.
(2) Conform Certificatului de urbanism nr. 2177/26.07.2017 si nr. 3331/16.09.2019, zona studiată 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. 675/22.04.2019, intrucat amplasamentul viitoarelor constructii se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la autorizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetru vizat de prezentul PUZ.



SECTIUNEA 2:
interesului public

Reguli cu privire la siguranta

INDETUL-CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SI PE NE SCHEMARE
 Anexa la avizul nr. 7253/105.05.20

ARTICOLUL 10

Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pe parcela care au generat prezentul plan urbanistic:
- a) amplasamentul studiat are **CATEGORIA GEOTEHNICA 2** si din punct de vedere al riscului geotehnic se incadreaza la **RISC GEOTEHNIC MODERAT**.
- b) **nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea investigata, la 3,40metri.**
- 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 exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte, - nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata, in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie cu panta de 5% spre exterior si latimea de minim 1,00metru.**
- 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.
- (4) Conform avizului RAJA nr. 839/74346 din 26.08.2019, **zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutii de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.**

ARTICOLUL 11

Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 244704521/21.11.2018** (Unitatea de inalta tensiune), amplasamentul nu afecteaza retea LES 10VK existenta in apropierea acestuia.
- a) noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
- (4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 1945/16.11.2019** si **nr. 1889/16.10.2019**, in limita zonei studiate sunt pozate cabluri Tc ce apartin firmei TELEKOM - conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.
- (5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr.37/19682 din 18.01.2019** si **nr. 839/74346 din 26.08.2019**, pe amplasamentul care a generat PUZ, exista urmatoarele conducte aflate in exploatare si intretinerea RAJA S.A.:
- conducta de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO+OL (H=2,2m) de la SP E20
 - conducta de aductiune apa F3 Palas Dn 800mm OL+PREMO
 - conducta de aductiune apa F2 Palas Dn 800mm OL+PREMO
- a) 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 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).

b) 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.

c) in caz de avarii pe conductele existente pe amplasament, imobilul va fi inundat cu debite mari de apa la presiuni ridicate.

d) se impun masuri de protectie a viitoarei constructii precum si a conductelor de aductiune apa si a conductei de refulare ape uzate existente pe amplasament.

e) terenul se afla in zona de protectie hidrogeologica a sursei de apa Cismea.
f) conform HG 90/2005 in zona de protectie hidrogeologica se pot construi locuinte, obiective economice si social-culturale numai daca se asigura evacuarea din zona respectiva, in conditii de siguranta maxima a apelor uzate menajere si pluviale.

g) in zona studiata nu exista colectoare menajere ce apartin RAJA SA.

h) deasemenea pe acest teren exista un bransament de apa Dn 63mm PEHD, contorizat, executat din conducta de distributie apa Dn 160mm PEHD situata pe domeniul public - bd. Aurel Vlaicu.

i) pe bulevardul Aurel Vlaicu, pe partea opusa imobilului exista conducta de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO (H=2m).

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

k) apele pluviale nu se vor descarca in conductele de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO.

l) evacuarea apelor pluviale se va face prin colectarea lor la rigolela stradala si in continuare pe valea Cismelei care strabate zona.

m) Valea Cismelei care colecteaza apele pluviale de pe o arie larga din zona studiata precum si apele subterane freatice, urmeaza sa fie amenajata in asa fel incat sa poata prelua apele meteorice ale zonei, cu debit crescut datorita amenajarilor din zona.

n) se propune realizarea unui canal pereat sau dalat dimensionat corespunzator.

o) zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutii de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.

(6) Conform DISTRIGAZ SUD RETELE ENGIE nr.313.288.374/21.11.2018 si nr. 314.447.245/16.10.2019, in limita zonei studiate, exista conducta de gaze naturale. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reseaua 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 marcajele 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 teritorii 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 comerului. 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 teritoriul - Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv

- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
- Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

d) dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie 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 retelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

f) viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (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 Retele.

(7) Conform aviz RADET nr.B 20591/22.11.2018 si nr. B17794/18.10.2019, pe amplasament nu exista rețele termice.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

factori generatori de accidente majore

VIZAT ȘI PE NE ÎNCHINĂDE

Anexă la avizul nr.

12534/05.09.20

ARCHITECT SEE

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara oferente de catre investitorii interesati.

(3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si următoarele 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 sisteme de spălare 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 parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate

la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

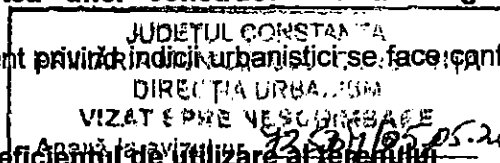
ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

(2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

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



ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin 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 in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

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

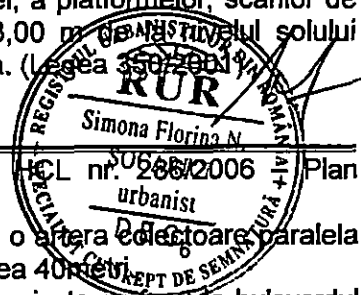
ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se mentine, conform Plan Urbanistic Zonal - PUZ BD. AUREL VLAICU, ca lucrare de utilitate publica:

a) Extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 metri si o alterare a acestuia paralela cu acesta, separata printr-un scuar, astfel incat latimea noului profil va avea 40 metri.

(2) Aceasta lucrare de utilitate publica afecteaza toate parcelele proprietate privata cu front la bulevardul Aurel Vlaicu aflate din limita prezentului PUZ. In acest sens prin prezentul PUZ sunt prevazute retrageri ale aliniamentelor parcelor existente.

(3) Profilul stradal propus pentru bulevardul Aurel Vlaicu se regaseste pe planul U03-Reglementari urbanistice si in Anexa 1 la prezentul Regulament.



(4) In limita zonei studiate prin PUZ precum si la limita exterioara a acestei zone se propun urmatoarele obiective de utilitate publica:

b) Realizarea unui noi strazi, strada "B" propusa intre bulevardul Aurel Vlaicu si intersectia strazilor Madrid cu strada "A" propusa.

c) Prin **PUZ BD. AUREL VLAICU** - HCL nr. 286/2006 traseul strazii A este prevazut paralel cu bulevardul Aurel Vlaicu pana in zona Mobexpert si din zona Mobexpert este prevazut pe traseul Hc existent catre strada Madrid. Prin prezentul PUZ se propune continuarea traseului strazii "A" prevazut prin PUZ Aurel Vlaicu din zona Mobexpert pana la intersectia cu strada B propusa si continuarea traseului unei noi strazi din intersectia rezultata intre strada A si Strada B pana la strada Madrid. Traseul prelungirii strazii A nu afecteaza parcelele din limita zonei studiate prin PUZ, dar afecteaza parcela IE 207904, parcela invecinata la NV cu limita zonei studiate si cu limitele parcelelor situate in limita zonei studiate.

d) Intersectia strazilor Madrid, "A" si "B" este prevazuta ca sens giratoriu

e) Sensul giratoriu existent pe bulevardul Aurel Vlaicu in zona accesului la Centrul comercial Vivo este prevazut pentru translatare si reconfigurare, fiind propus spre amenajare la intersectia dintre strada "B" propusa si bulevardul Aurel Vlaicu.

f) Strazile "A" si "B" sunt prevazute ca strazi de categoria II - de legatura, cu 4 benzi de circulatie (2 benzi de circulatie pentru fiecare sens) si trotuare aferente, cu un profil de 20,00 metri.

g) Strada "B" propusa afecteaza proprietati private din zona de studiu, respectiv amplasamentul care a general PUZ, parcela IE 228775 si proprietati private adiacente zonei de studiu, respectiv parcelele IE 201545 si IE 207904.

h) Realizarea relelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevazute

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 recomandarii 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 cladiri invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va confirma studiul 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, exista un singur drum public - bulevardul Aurel Vlaicu.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de bulevardul Aurel Vlaicu, 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 proprietarul/investitorul poate amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic aferente parcelei.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditile 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:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- 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 toate parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu situate in limita zonei studiate se vor realiza intr-o prima faza din bulevardul Aurel Vlaicu pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A” si/sau „B” propuse, dupa caz.

(2) In situatia in care este solicitata autorizatie de construire pentru parcelele IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 in configuratia lor actuala, asigurarea accesului carosabil si pietonal din parcela IE 208021, parcela cu o latime de cca 4m, necesita dimensionarea corespunzatoare a acesteia in vederea transformarii in cel puțin strada de folosinta locala conform *Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane*.

(3) Locuintele colective cu acces si lot folosit in 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 in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

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

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

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

(2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

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

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al 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 destinat colectarii, stocarii, sortarii, separarii, reciclarii, incinerarii sau altor activitati necesare pentru gestionarea deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(8) Retelele edilitare noi se vor realiza pe traseele bulevardului Aurel Vlaicu (inclusiv strada

colectoare prevazuta paralel cu acesta), ale strazii B propuse si ale strazii A propuse.

(9) La realizarea tramei stradale prevazute in prezentul PUZ se va analiza si posibilitatea de deviere catre domeniul public a retelor edilitare existente care afecteaza proprietati private.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

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

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
 (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinati si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare (cedari, schimburi), reparcelare a parcelor cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a legislatiei in vigoare.

(4) Prin prezentul Plan urbanistic zonal in urma marcarii amprizelor stradale aprobate prin documentatii de urbanism anterior aprobate si propuse prin prezentul PUZ, se propune cedarea catre domeniul public a suprafetelor de teren proprietate privata necesare in vederea realizarii tramei stradale. Parcelele afectate din limita PUZ sunt: toate parcelele cu deschidere/front la bulevardul Aurel Vlaicu respectiv: parcela IE 228775, parcela IE 205749, parcela IE 208021 si cele doua parcele fara intabulare electronica (IE) cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, iar la strada „B” propusa parcela IE 228775. Strada „A” propusa nu afecteaza parcelele din zona de studiu a prezentului PUZ.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

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

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

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravie functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 urbane a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

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

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

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

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

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 Imprejurii

(1) Imprejurii reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii) cu caracter definit sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru delimitarea domeniului public de proprietatea privata.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

CAPITOLUL 4 DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

Aneksă la avizul nr.

72534/09.05.20

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat.

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 II - 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

PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in
MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR.285 (IE 228775)

M – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M cuprinde toata zona studiata prin prezentul PUZ si include amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu nr. cad. IE 228775 cu suprafata de 10238mp. Zona mixta propusa este delimitata conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: parcela IE 201545
- La sud: parcela IE 249759
- La est: bulevardul Aurel Vlaicu
- La vest: parcela IE 207904

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE VESNICIARIE
Anexă la avizul nr. 73534/05.05.20

ARHITECT ȘEF

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea rețelei de strazi adiacente amplasamentului si realizarea rețelelor edilitare.

- Realizarea unui noi strazi, strada "B" propusa intre bulevardul Aurel Vlaicu si intersectia strazilor Madrid cu strada "A" propusa.

- Prin PUZ BD. AUREL VLAICU - HCL nr. 286/2006 traseul strazii A este prevazut paralel cu bulevardul Aurel Vlaicu pana in zona Mobexpert iar din zona Mobexpert este prevazut pe traseul "Hc" (canal/derea) existent catre strada Madrid. Prin prezentul PUZ se propune continuarea traseului strazii "A" prevazut prin PUZ Aurel Vlaicu din zona Mobexpert pana la intersectia cu strada B propusa si continuarea ulterioara a traseului unei noi strazi din intersectia rezultata intre strada A si Strada B pana la strada Madrid. Traseul prelungirii strazii A nu afecteaza parcelele din limita zonei studiate prin PUZ, dar afecteaza parcela IE 207904, parcela invecinata la NV cu limita zonei studiate si cu limitele parcelelor situate in limita zonei studiate. Intersectia strazilor Madrid, "A" si "B" este propusa cu sens giratoriu.

- Sensul giratoriu existent pe bulevardul Aurel Vlaicu in zona accesului la Centrul comercial Vivo este prevazut pentru translatare si reconfigurare, fiind propus spre amenajare la intersectia dintre strada "B" propusa si bulevardul Aurel Vlaicu.

- Strazile "A" si "B" sunt prevazute ca strazi de categoria II – de legatura, cu 4 benzi de circulatie (2 benzi de circulatie pentru fiecare sens) si trotuare aferente, cu un profil de 20,00 metri fiecare.

- Strada "B" propusa afecteaza proprietati private din zona de studiu, respectiv amplasamentul care a general PUZ, parcela IE 228775 si proprietati private adiacente zonei de studiu, respectiv parcelele IE 201545 si IE 207904.

- Realizarea relelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevazute in PUZ.

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea si se vor amenaja depozite temporare de depozitare a acestor substante, cu exceptia depozitarii acestora in zonele de depozitare temporara de catre constructor, in functie de categoria terenului;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categoria terenului, in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;



U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

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

- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

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

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

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

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. Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apa si canalizare existente sunt marcate pe planul de Reglementari urbanistice si se suprapun cu limita impusa retragerii cladirilor de la aliniamentul propus al bulevardului Aurel Vlaicu.

Conform avizului RAJA nr. 839/74346 din 26.08.2019, zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutii de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

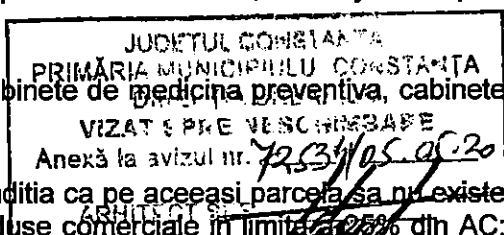
ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- **locuire:** locuinte colective;
- **servicii aferente zonelor de locuinte:** comerț alimentar, comerț neschimbat, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot sau emisii de

PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de: Imobilul situat in
MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR. 285 (IE 228775)

orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);

- **functiuni de turism:** hotel, hotel apartament, alimentatie publica, spa, piscina acoperita sau descoperita
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** spatii 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 loisir public si privat:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret; functiuni conexe activitatilor de loisir
- **functiuni de invatamant:** scoala, gradinita, after-school;
- **functiuni de sanatate:** spital, cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- **parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat;**
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice** cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe locuinte colective: Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale in limita a 25% din AC; Comert engros in limita a 25% din AC; Showroom auto, moto, alte produse; Servicii alimentatie publica; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie;
- **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;
- **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 sau 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 spatii 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, parcela cu nr. cad. IE 228775 are o suprafata de 10238mp

- parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, inclusiv parcela IE 228775, sunt afectate de extinderea amprizei stradale a bulevardului Aurel Vlaicu conform HCL nr. 286/2006. In acest sens, toate aliniamentele catre bulevardul Aurel Vlaicu ale parcelor existente se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice.
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza si ulterior extinderii si amenajarii amprizei acestuia conform HCL nr. 286/2006, accesul se va realiza din strada colectoare prevazuta paralel cu acesta si/sau din strazile proiectate prin PUZ: Strada A si Strada B.
- in cazul parcelor existente care nu au front la bulevardul Aurel Vlaicu (IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 – la data prezentei documentatii) autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- regimul de construire admis este izolat sau cuplat pentru cladiri cu regim de inaltime pana la maximum P+4 si izolat pentru constructii cu regim de inaltime mai mare de P+4
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare, reparcelare a parcelor cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a legislatiei in vigoare
- nu se admit operatiuni noi de divizare a parcelor prin care ar rezulta parcele cu suprafete mai mici de 1500mp destinate construirii pentru utilizările admise la art. 1 si art. 2, cu exceptia divizarilor necesare pentru realizarea echiparii tehnico-edilitare si a tramei stradale propuse in cazul in care aceste divizari sunt solicitate de detinatorii de utilitati sau de administratia publica locala
- conform punct de vedere CTUAT/05.12.2019 – nu este permisa dezmembrarea (apartamentarea) constructiilor cu functiune turistica de hotel-apartament, imobilul fiind detinut in cota indiviza de proprietarii apartamentelor de vacanta.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public, respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta ca avand caracter public prin prezentul PUZ ori prin parcelari ulterioare. In aceasta situatie nu se inadreaza amplasarea cladirilor fata de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele.
- parcela cu nr. cad. IE 228775 are aliniament la bulevardul Aurel Vlaicu. Aliniamentul existent se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, in sensul retragerii acestuia cu **4,81metri**.
- parcela cu nr. cad. IE 228775 va avea aliniament la strada B propusa. Aliniamentul propus impune o retragere a limitei laterale de proprietate existente cu **5,80 metri**, conform planului U03-Reglementari urbanistice.
- toate aliniamentele parcelor existente cu front la bulevardul Aurel Vlaicu se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, in sensul retragerii acestora cu distante cuprinse intre **9,74 metri – 14,71metri**.
- retragerea cladirilor fata de aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu se refera la noul aliniament prevazut in vederea extinderii tramei stradale si este marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice
- cladirile se vor retrage **minimum 8metri** de la noul aliniament al bulevardului Aurel Vlaicu si **minimum 18 metri** de la noul aliniament al bulevardului Aurel Vlaicu in cazul parcelor IE 205749 si IE 228775
- se admite amplasarea cladirilor pe aliniamentul strazii A cu conditia ca inaltimea maxima a acestor sa fie mai mica sau egala cu 20 metri. Cladirile a caror inaltime depaseste 20 metri se vor retrage **minimum 5metri** de la aliniamentul prevazut al strazii A, respectiv de la limita de proprietate existenta. Traseul strazii A propuse nu afecteaza aliniamentele parcelor IE 228775, IE 205749, IE 241474, IE 208021 si ale celor doua parcele fara intabulare electronica la data PUZ

- cladirile cu inaltimea maxima mai mica sau egala cu 20 metri se pot amplasa pe aliniamentul prevazut al strazii B. In cazul in care inaltimea maxima a cladirii depaseste 20 metri, cladirile se vor retrage minimum 2 metri de la noul aliniament prevazut al strazii "B".
- in alte situatii (parcele fara front la bulevardul Aurel Vlaicu – situatia existenta a parcelelor IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474), cladirile se pot amplasa pe aliniamentul rezultat din necesitatea realizarii unei alei de acces dimensionata corespunzator in functie de necesitatile functionale ale cladirilor ce vor fi amplasate pe aceste parcele, strada care sa asigure accesul carosabil si pietonal la parcele – parcela IE 208021. In situatia alipirilor de parcele din care rezulta ca parcelarul nou are asigurat acces carosabil si pietonal din strada "A" sau din artera colectoare paralela cu bulevardul Aurel Vlaicu, nu mai este necesara redimensionarea parcelei IE 208021 in vederea transformarii in alee de acces carosabila.
- 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, imprejmuiri

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

- amplasarea fatadelor care contin ferestre ale camerelor de locuit se va realiza cu respectarea unei retrageri fata de limitele laterale si posterioare de jumatate din inaltimea la atic/cornisa, dar nu mai putin de 5 metri;
- in cazul in care fatadele nu asigura ferestre ale camerelor de locuit se vor aplica retragerile din Tabelul 1;
- amplasarea fatadelor se va realiza cu respectarea conditiilor de orientare, insotire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in vigoare.

URBANISM
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT 1 PNE VLSCH 14.05.20
 Anexă la avizul nr. 1253/10.05.20

Tabelul 1

DIMENIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INALTIME MAXIMA	REGIM DE CONSTRUIRE	RETRAGERI MINIME FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
metri	metri patrati	Demisol sau parter+numar etaje suraterane (RH) si metri (H)		metri
18m	<=1500,00mp	D+P+3/P+4 (18 metri)	IZOLAT/ CUPLAT	3m
	>1500,00mp	D+P+4/P+5 (20 metri)	IZOLAT	3m
30m	3000,00mp	D+P+7/P+8 (35metri)	IZOLAT	4m
40m	5000,00mp	D+P+9/P+10 (40 metri)	IZOLAT	7m

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

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea unei retrageri egale cu jumatate din inaltimea la atic/cornisa, dar nu mai puțin de 6 metri;



- in cazul in care fatadele cladirilor nu prezinta ferestre ale camerelor de locuit, distanta intre cladiri va fi minimum 6 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare a amplasării construcțiilor – 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
- avand in vedere faptul ca anterior obtinerii autorizatiei de construire, proprietarul de parcela privata va ceda catre domeniul public suprafata de teren necesara pentru realizarea/extinderea straziilor, acolo unde aceste operatiuni sunt prevazute, investitorul privat nu va fi afectat in obtinerea autorizatiei de construire pentru investitiile private de pe parcela in cauza, de inexistenta fizica a circulatiei publice propuse, fie ca este una noua, fie ca este una existenta prevazuta pentru extindere/modernizare. Prin cedarea suprafetei de teren din proprietatea privata catre domeniul public pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ se va considera ca parcela proprietate privata ce ii ramane in urma cedarii are acces direct la circulatia publica prevazuta in proiectul PUZ, chiar daca realizarea acesteia nu a fost demarata sau nu este finalizata.
- In situatia in care se solicita autorizatie de construire pentru o parcela/parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, anterior realizarii proiectului de extindere si modernizare a acestuia asa cum a fost prevazut prin HCL nr. 286/2006 sau cum poate fi prevazut prin proiecte ulterioare aprobate de autoritatea publica locala, accesurile carosabile si pietonale la parcela/parcelele respective se vor asigura direct din bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A” si/sau „B” propuse, dupa caz.
- in situatia in care este solicitata autorizatie de construire pentru parcelele IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 in configuratia lor actuala, asigurarea accesului carosabil si pietonal din parcela IE 208021, parcela cu o latime de cca.2 metri, necesita dimensionarea corespunzatoare a acesteia in vederea transformarii in cel putin strada de folosinta locala conform Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitățile urbane.
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la o 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 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia 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 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire
- este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare in totalitate la sol numai daca

conditiile existente pe amplasament nu permit realizarea de subsoluri (rețele edilitare existente subterane, zone de protecție și/ sau siguranță). În alte situații, parcajele la sol pot acoperi maximum 25% din suprafața parcele.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de înălțime admis este reglementat în funcție de dimensiunea (lățimea) frontului la strada și a limitei opuse acesteia și suprafața parcelei, conform Tabel 2:

Tabelul 2

DIMENIUNI MINIME FRONT ȘI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME ADMIS ȘI ÎNȚIME MAXIMĂ
metri	metri patrati	Demisol sau parter+numar etaje subterane (RH) și metri (H)
18m	≤1500,00mp	D+P+3/P+4 (18 metri)
	>1500,00mp	D+P+4/P+5 (20 metri)
30m	3000,00mp	D+P+7/P+8 (35metri)
40m	5000,00mp	D+P+9/P+10 (40 metri)

- este admisă realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

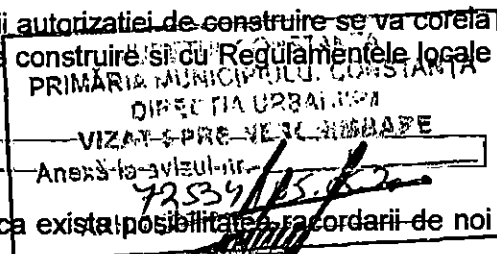
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul particularităților zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatică clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.) de slabă calitate;
- culorile fațadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizării unor accente de culoare pe maximum 15% din suprafața fiecărei fațade;
- 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;
- mobiliul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea clădirilor va fi de tip terasă. Aceasta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul.
- conform punct de vedere CTUAT/05.12.2019, la faza autorizării, documentația care se va depune la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, care va cuprinde:
 - piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;

- ◆ exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
- ◆ descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
 - ◆ planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante/fiabile si cu o investitie minima.
 - ◆ simulari 3D (zi / noapte)
- reteaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsă si nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
- in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto/pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Constanta.
- continutul cadru al documentatiei tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va corela cu cerintele legale in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire si cu Regulamentele locale in vigoare

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 retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- 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.
- pentru parcela IE 228775 sunt propuse solutii de alimentare cu apa si canalizare prin Studiul de echipare tehnico-edilitara anexat documentatiei PUZ, care au avut la baza o posibila solutie de mobilare urbanistica. Aceste solutii au caracter orientativ si necesita detalieri la fazele urmatoare de proiectare sau modificari in cazul in care tema de proiectare pentru faza de executie nu mai corespunde cu solutia de mobilare urbanistica prezentata in PUZ. Solutiile orientative propuse sunt:
 - ❖ Pentru alimentarea cu apa a obiectivului se va executa un bransament la conducta de distributie apa De 160 mm PEHD existenta pe trotuarul B-dului Aurel Vlaicu.
 - ❖ Apele uzate menajere de la obiectele sanitare ale imobilului vor fi evacuate intr-un colector de canalizare menajera Dn 200 mm PVC - KG, SN4, cu curgere gravitationala proiectat in incinta.



- ❖ Datorita configuratiei terenului, apele uzate menajere ajung intr-o statie de pompare proiectata in incinta. Statie de pompare proiectata SP se va amplasa in zona cu cota topografica cea mai joasa a incintei.
- ❖ Din statia de pompare apa va fi evacuată in conducta de refulare Dn 800 mm PREMO existenta pe partea opusa a B-dului Aurel Vlaicu, prin intermediul unei conducte de refulare proiectata. Conducta de refulare proiectata va subtraversa B-dul Aurel Vlaicu prin foraj orizontal. In zona subtraversarii, conducta de transport De 110 x 6,6 mm PEHD se va monta in conducta de protectie Dn 150 mm Otel.
- ❖ Solutia de racordare in conducta de refulare Dn 800 mm PREMO este provizorie pana la finalizarea lucrarilor din cadrul programului POIM, dupa care legatura conductei de refulare proiectata se va transfera pe conducta noua de refulare.
- ❖ Deoarece in zona nu exista retea de canalizare pluviala, apele pluviale vor fi dirijate catre exteriorul zonei prin sistematizare pe verticala.
- ❖ Scurgerea si evacuarea apelor pluviale se asigura gravitational prin pantele create, conditionate de configuratia topografica a terenului de amplasament, amplificate prin modelarea sistematizarii pe verticala.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

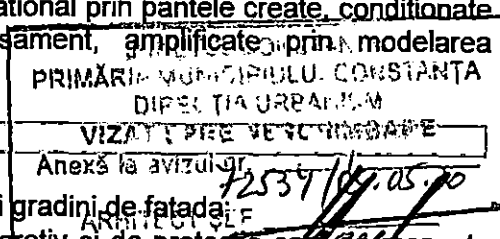
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata 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;
- parcelele vor avea o suprafata de spatiu plantat la sol de minimum 20% din suprafata mentionata la punctul anterior. In functie de utilizarile admise conform art.1, ce se vor autoriza ulterior, suprafata de spatiu plantat necesara peste procentul de 20%, 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 se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea, gardurile vor fi transparente cu inaltimea de maximum 2.20 metri
- imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea pot fi opace cu inaltime de maximum 2.20 metri
- imprejmuirile nu sunt obligatorii

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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



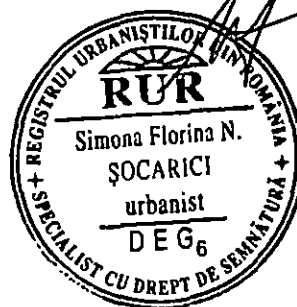
U S O N I A
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN
CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

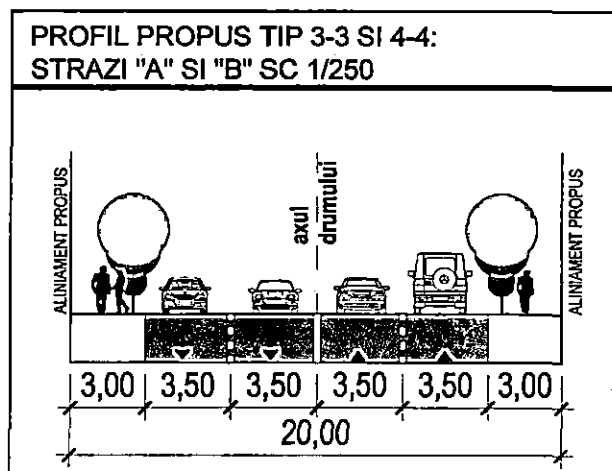
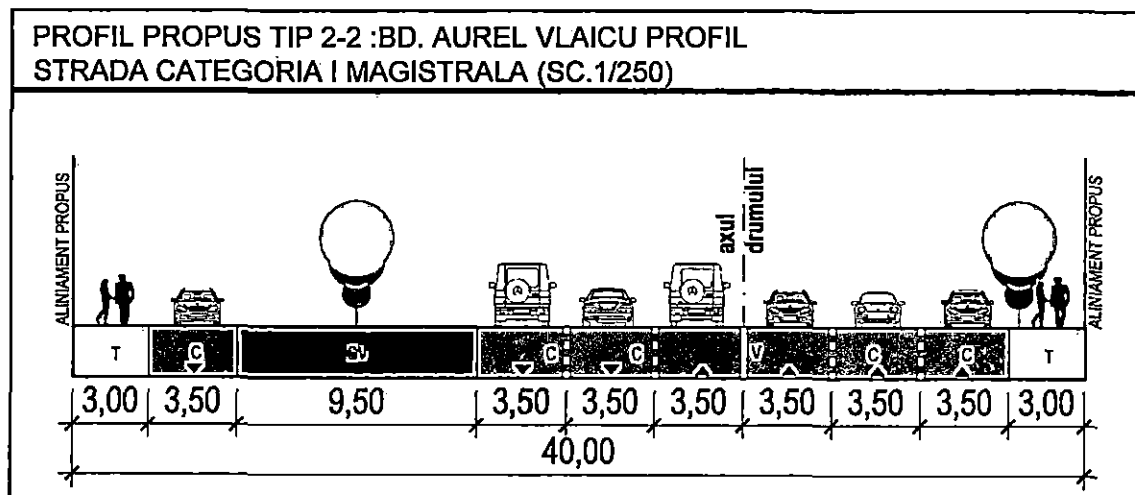
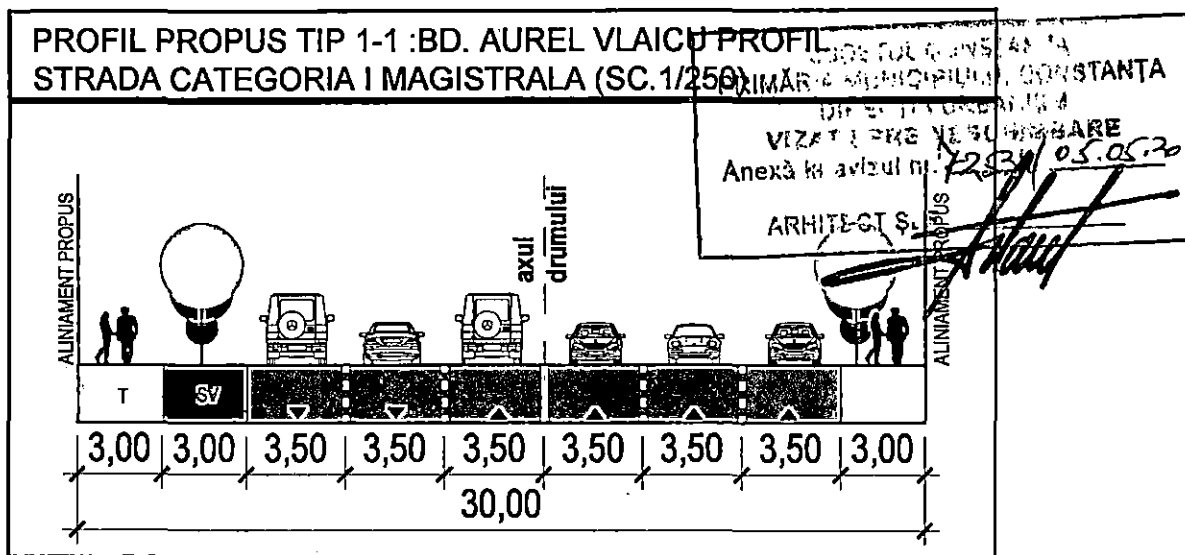
CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren) – pentru parcele cu suprafata mai mica de 3000,00mp
CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren) – pentru parcele cu suprafata egala sau mai mare de 3000,00mp

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE RE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 2534/05.05.2011
ARHITECT S.F.

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI



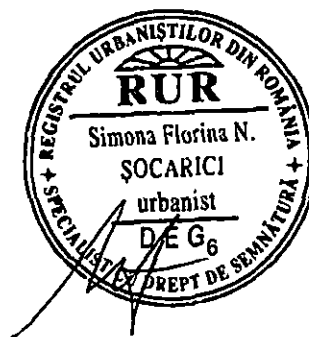
ANEXA 1 PROFILE STRADALE



VOLUMUL 3

PLAN DE ACTIUNE aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
generat DE IMOBILUL SITUAT IN MUN. CONSTANTA,
BD. AUREL VLAICU, NR.285 (IE 228775)

INITIATOR: SEASIDE INVEST S.R.L.



MARTIE 2020

PARTEA I
CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Pentru investitii private pe suprafata amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 10238 mp, precum si pentru investitiile private pe parcelele proprietate privata aflate in limita PUZ, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Rezolvarea situatiei juridice a suprafetelor de teren proprietate privata necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica prevazute in proiectul PUZ care includ operatiuni cadastrale de alipire/dezlipire parcele, cedare/schimb/expropriere de suprafete de teren necesare prevazute in proiectul PUZ, realizare acte juridice/notariale/administrative necesare in vederea realizarii circulatiei terenurilor, respectiv trecerea suprafetelor de teren necesare din proprietatea privata in domeniul public. In aceasta situatie costrurile pot fi suportate impreuna cu autoritatea publica locala interesata.
- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice si obtinerea autorizatiei de construire pentru: realizarea/extinderea/racordarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare aferente investitiei private, sistematizarea terenului daca este cazul, edificarea constructiilor noi, realizarea de accesuri carosabile si pietonale, amenajare spatii plantate, parcaje, circulatii interioare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

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

- Extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 m/si crearea unei artere colectoare paralela cu acesta, separata printr-un scuar, astfel incat ampriza totala va avea 40metri.
- Realizarea unui noi strazi, strada "B" propusa intre bulevardul Aurel Vlaicu si intersectia strazilor Napoli cu strada "A" propusa.
- Continuarea traseului strazii "A" prevazut prin PUZ Aurel Vlaicu pana la intersectia cu strada Napoli
- Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazilor Napoli, "A" si "B"
- Translatarea si reconfigurarea sensului giratoriu existent pe bulevardul Aurel Vlaicu in zona accesului la Centrul comercial Maritimo pentru rezolvarea intersectiei dintre strada "B" propusa si bulevardul Aurel Vlaicu.
- Realizarea echiparii edilitare prevazute prin PUZ AUREL VLAICU HCL nr. 286/2006

Costurile vor fi alocate pentru:

- Rezolvarea situatiei juridice a suprafetelor de teren proprietate privata necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica prevazute in proiectul PUZ care includ operatiuni cadastrale de alipire/dezlipire parcele, cedare/schimb/expropriere de suprafete de teren necesare prevazute in proiectul PUZ, realizare acte juridice/notariale/administrative necesare in vederea realizarii circulatiei terenurilor, respectiv trecerea suprafetelor de teren necesare din proprietatea privata in domeniul public. In aceasta situatie costurile pot fi suportate impreuna cu investitorii privati interesati.
- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice si obtinerea autorizatiei de construire pentru: modernizare/extindere/realizare a retelelor tehnico-edilitare publice si proiectelor de extindere/modernizare/reconfigurare a tramei stradale publice prevazute in proiectul PUZ. Precum si a celor necesare in functie de evolutia dezvoltarii zonei. Pentru asigurarea echiparii tehnico-edilitare, costurile pot fi suportate impreuna cu detinatorii de retele tehnico-edilitare si investitorii privati interesati.

- Construirea rețelilor tehnico-edilitare noi și a amprizelor stradale pentru circulațiile publice prevăzute în PUZ. În această situație costurile pot fi suportate împreună cu detinatorii de rețele tehnico-edilitare și cu investitorii privați interesați.

Costurile estimate atât pentru realizarea investițiilor publice cât și a celor private sunt în general ridicate și foarte ridicate, cu excepția parcelelor existente în limita PUZ care nu sunt afectate de obiective de utilitate publică, care au suprafețe mai mici de teren (sub 1000mp) și pentru care nu sunt prevăzute investiții majore, acestea putând fi încadrate în categoria costurilor medii/normale pentru investiții.

PARTEA II ETAPIZAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

1. Etapa 1: Reconfigurarea cadastrală a parcelarului existent pentru securizarea suprafețelor de teren necesare obiectivelor de utilitate publică propuse prin proiectul PUZ prin dezlipiri și alipiri de parcele care să genereze suprafețele necesare de teren. Suprafețele de teren aflate în proprietate privată ce sunt afectate de obiectivele de utilitate publică propuse vor fi cedate/schimbate/expropriate prin acte administrative conform legislației în vigoare. În limita PUZ se află și parcele care nu sunt afectate de realizarea unor obiective de utilitate publică, nu sunt necesare cedări/schimburi/exproprieri. În această situație, pentru investițiile private se poate demara direct etapa 2.

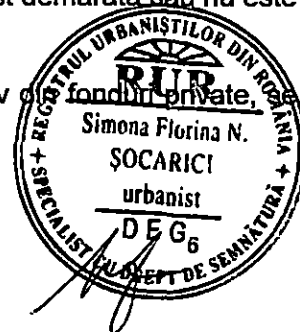
2. Etapa 2: Ulterior securizării suprafețelor de teren necesare obiectivelor de utilitate publică, pot fi demarate proiectele de investiții publice și private pentru realizarea echipării tehnico-edilitare publice a zonei, pentru realizarea tramei stradale publice propuse și pentru realizarea investițiilor private pe parcelele private.

3. Etapa 3: Ulterior finalizării proiectelor mai sus menționate pot fi finalizate proiectele de asfaltare a strazilor, de amenajare a spațiilor verzi publice, de realizare a aliniamentelor stradale, de amplasare a mobilierului urban.

* După realizarea etapei 1, după caz (parcele afectate sau nu de obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ), etapa 2 poate fi demarată concomitent de autoritățile publice și de investitorii privați sau independent unii față de alții în funcție de perioada de realizare/avizare/aprobare a proiectelor ce stau la baza investițiilor precum și de existența fondurilor necesare realizării obiectivelor.

* În situația în care, ulterior finalizării etapei 1 (proprietarul de parcelă cedează către domeniul public suprafața de teren necesară pentru realizarea/extinderea strazilor), investitorul privat dorește să demareze etapa 2 pentru realizarea investiției pe terenul proprietate privată dar autoritatea publică locală nu a demarat sau nu a finalizat etapa 2 ce îi revine, investitorul privat nu va fi afectat de inexistența fizică a circulației publice propuse, fie ca este una nouă, fie ca este una existentă prevăzută pentru extindere/modernizare. Prin cedarea suprafeței de teren din proprietatea privată către domeniul public pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ se va considera ca parcela proprietate privată ce îi rămâne în urma cedării are acces la circulația publică prevăzută în proiectul PUZ, chiar dacă realizarea acesteia nu a fost demarată sau nu este finalizată.

Pentru parcelele aflate în proprietate privată cu investiții finanțate exclusiv din fonduri private, propune următoarea etapizare:



INVESTITIE	FINANTATOR
Operatiuni juridice / cadastrale ce privesc dezlipiri de parcele prin cedare/schimb/expropriere de suprafete de teren proprietate privata pentru realizarea de obiective de utilitate publica prevazute in documentatia PUZ	Autoritatea publica locala si Investitor privat
Alipiri de parcele (daca este cazul), in situatia in care investitorul privat cumpara o parcela/parcele alaturate parcelei destinate investitiei	Investitor privat
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private	Investitor privat
Realizarea echiparii tehnico edilitare -- extindere/realizare retele	Investitor privat
Edificare constructii noi	Investitor privat
Racordarea la echiparea tehnico-edilitara	Investitor privat
Realizarea accesurilor carosabile si pietonale, a parcajelor la sol	Investitor privat
Realizarea spatiilor plantate amenajate, a altor amenajari aferente functiunii de baza a parcelei	Investitor privat

Pentru realizarea **obiectivelor de utilitate publica** propuse, investitii finantate din fonduri publice/publice-private, se propune urmatoarea etapizare:

INVESTITIE	FINANTATOR
Operatiuni juridice / cadastrale ce privesc dezlipiri de parcele prin cedare/schimb/expropriere de suprafete de teren proprietate privata pentru realizarea de obiective de utilitate publica prevazute in documentatia PUZ	Autoritatea publica si investitor privat
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor publice	Autoritatea publica/ parteneriat public-privat
Realizarea echiparii edilitare prevazute in HCL nr. 286/2006	Autoritatea publica/ parteneriat public-privat
Extinderea amprizelor stradale, realizarea strazilor si amenajarilor aferente conform profilelor stradale propuse, amenajarea noilor sensuri giratorii	Autoritatea publica/ parteneriat public-privat

COORDONARE,
Urb. SIMONA SOCARICI

