



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată la sud, est și nord de limita intravilanului,
iar la vest de limite cadastrale,
inițiator Tomescu Marius Ioan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 116030/31.07.2020, 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. 123258/13.08.2020, precum și avizul nr. 116027/31.07.2020 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, precum 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 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 89692/15.06.2018 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 la sud, est și nord de limita intravilanului, iar la vest de limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, sola 108, parcela A 1033/2, în suprafață de 29.000 mp (potrivit actului de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 220523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Tomescu Marius Ioan conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1975/07.08.2017 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

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 Tomescu Marius Ioan, 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.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSOC MARIOARA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



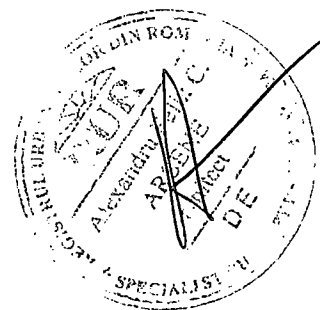
CONSTANȚA

NR. 311 / 31.08 2020

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PUZ – REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2
ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE
LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI
LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734,
IE 245497 SI IE 245697,
EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

INITIATOR: TOMESCU MARIUS IOAN



IULIE 2020 AVIZ ARHITECT SEF

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

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 116027/31.02.20
 ARHITECT ȘEF _____

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: **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 28	Realizarea de retele edilitare

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI
LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

ARTICOLUL 29

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

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

ARTICOLUL 33

Parcaje

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 116027/31.02.2020

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARHITECT ȘEF _____

ARTICOLUL 36

Autorizarea directa

ARTICOLUL 37

Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

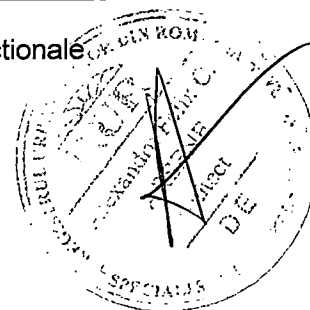
Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale



PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

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, delimitat si identificat pe planul U03 – Reglementari urbanistice ca limita zonei studiate.

(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. – REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA” se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

a) La nord: limita intravilanului Mun. Constanta

b) La sud: limita intravilanului Mun. Constanta

c) La est: limita intravilanului Mun. Constanta

d) La vest: parcele situate in extravilan: IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697

PRIMĂRIA MUN. CONSTANTA

DIRECT

VIZAT SPRE NE

Anexa la avizul nr.

ARHITECT ȘEF 11.02.2011

(2) Zona studiata prin PUZ conform Avizului de oportunitate are suprafata totala de 541358mp si include amplasamentul care a generat PUZ.

(3) Amplasamentul care a generat PUZ este parcela A 1033/2 – nr. cadastral IE 220523, cu suprafata totala de 290000 mp, avand categoria de folosinta “arabil”, situat in extravilanul Mun. Constanta.

(4) PUZ studiaza toata zona stabilita prin Avizul de oportunitate si propune introducerea in intravilan doar a parcelei A 1033/2, cu suprafata de 29000mp, precum si stabilirea reglementarilor urbanistice aplicabile acesteia.

(5) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se stabileste o noua zona de reglementare care include numai amplasamentul care a generat PUZ - Zona UL1 – ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII DE PROXIMITATE SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONEI DE LOCUINTE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2.

(6) Pentru toate celalate parcele existente in limita zonei studiate se stabileste zona de reglementare EX1 – Zone de extindere urbana, delimitate conform planului U03 – Reglementari urbanistice de culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere.

(7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru toate parcelele/loturile propuse in interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ, parcela A 1033/2 cu suprafata totala de 29000 mp.

(8) Pentru celelalte parcele existente in limita zonei studiate, cu exceptia parcelei A 1033/2, autorizatiile de construire pot fi emise direct in conditiile Legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterior sau in conditiile intocmirii si aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUZ, daca legea nu dispune altfel, prin care se solicita introducerea in intravilan a parcelei/parcelor respective precum si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente acesteia/acetora.

(6) 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.

(7) 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.

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

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

(9) 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.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

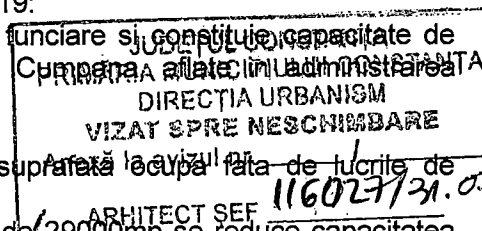
CATEGORIA 2

TERENURI ZONALE 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 se afla terenuri agricole din extravilanul Mun. Constanta.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul extravilan a Mun. Constanta, conform P.U.G. Mun. Constanta.
- (3) Prin prezentul PUZ si RLU aferent se solicita introducerea in intravilan a parcelei A 1033/2 cu suprafata totala de 29000mp.
- (4) Toate celelalte parcele existente in limita PUZ isi mentin categoria de folosinta existenta, respectiv teren agricol extravilan.
- (5) Conform Avizului A.N.I.F. – Filiala Dobrogea nr. A 41/07.05.2019:
 - a) parcela A 1033/2 este amenajata cu lucrari de imbunatatiri funciare si constituie capacitate de irigatii in Amenajarea 1357 Carasu-Valea Seaca, plot SPP 7 Cuprinsa in Planul de Amenajare a Terenurilor A.N.I.F. – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Dobrogea
 - b) Suprafata de 29000 mp nu apartine OUA/UAU
 - c) La proiectarea si realizarea lucrarilor se va tine cont de suprafata ocupata fata de lucrite de imbunatatir funciare si de zonele stabilite prin lege
 - d) Prin parcelarea si scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de 29000mp se reduce capacitatea de irigatii cu acesta suprafata
 - e) In conformitate cu prevederile art.1 si art.3 – Cap. I din Ordinul ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr. 83/2018 si dispozitiile art.94 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, scoaterea din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare se face prin Decizie a directorului Directiei pentru Agricultura a Judetului Constanta.
 - f) Conform Ordinului ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr. 83/2018, Anexa nr. 1 – privind procedura de scoatere definitiva din circuitul agricol sau temporara din circuitul agricol a terenurilor situate in extravilanul localitatilor art.4, lit.j, pentru constructiile care se executa in zona amenajarilor de imbunatatiri funciare, scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete ce face parte din PUZ-ul propus, se va face in continuare in conditiile legii numai in baza avizului A.N.I.F. – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Dobrogea, documentatia va contine in mod expres si hotararea de aprobare a PUZ, avizata de organismele judetene abilitate.
 - g) La obtinerea avizului tehnic pentru amplasarea constructiilor care se executa in zona amenajarilor de imbunatatiri funciare, se va prezenta o documentatie de executie a obiectivului de investitie pentru insituirea respectarii si pastrarii integritatii lucrarilor de imbunatatiri funciare, zonelor de protectie si a altor conditii specifice, documentatia va fi intocmita de catre un proiectant atestat MADR in domeniul lucrarii de imbunatatiri funciare.
 - h) La proiectarea si executia lucrarilor se vor respecta legislatia si normativele in vigoare privitoare la proiectarea si executia lucrarilor de imbunatatiri funciare: Legea 138/2004 Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare; Legea 18/1991, aprobata cu modificarile si completarile ulterioare; Legea 50/1991, actualizata privind autorizarea executarii



TOMESCU MARIUS IOAN

lucrarilor de constructii; Ordinul 227/2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri situate in intravilan, dar se solicita introducerea in intravilan a parcelei A 1033/2 cu suprafata totala de 29000mp.

(2) Conform Avizului A.N.I.F. – Filiala Dobrogea nr. A 41/07.05.2019: Conform Ordinului ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr. 83/2018, Anexa nr. 1 – privind procedura de scoatere definitiva din circuitul agricol sau temporara din circuitul agricol a terenurilor situate in extravilanul localitatilor art.4, lit.j, pentru constructiile care se executa in **zona amenajarilor de imbunatatiri funciare**, scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete ce face parte din PUZ-ul propus, se va face in continuare in conditiile legii numai in baza avizului A.N.I.F. – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Dobrogea, documentatia va contine in mod expres si **hotararea de aprobare a PUZ**, avizata de organismele judetene abilitate.**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 prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

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

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goturi, raport gol/plin, 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 avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 732/24.04.2019, este necesara obtinerea avizului pentru orice investie care urmeaza sa se realizeze in perimetrul PUZ.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) Se vor respecta Planurile de analiza si acoperire a riscurilor in Mun. Constanta si in jud. Constanta in vigoare.

TOMESCU MARIUS IOAN

(3) Studiul geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pentru parcela A 1033/2, cuprinde urmatoarele recomandari:

- a) fundarea directa pe stratul de loess,
- b) fundarea prin intermediul unei peme;
- c) fundarea prin intermediul pilotilor;
- d) pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru fiecare obiectiv in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

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 avizului de principiu al S.C.RAJA S.A. nr.502/47752/13.06.2019:

a) pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul S.C. Raja S.A. nu detine retele de alimentare cu apa si canalizare.

b) zona este traversata de conducta de aductiune Dn 1200 mm PREMO Medgidia.

c) pe strada Virful cu Dor exista conducta de distributie Dn 250 mm Azbo, conducta de distributie Dn 200 mm OL, conducta magistrala de apa Dn 500 mm AZBO, conducta magistrala Dn 800 mm LITORAL, colectorul unitar Dn 600 mm.

d) pe strada Calafatului exista conducta magistrala de apa Dn 800 mm PREMO, conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbo, colector unitar Dn 315 mm PVC-KG.

e) pe strada Democratiei exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbo, conducta magistrala de apa Dn 500 mm OL, colector unitar Dn 300 mm Beton.

f) pe strada Margaretei exista conducta de distributie Dn 110 mm PEHD, colectorul unitar Dn 315 mm PVC-KG.

(4) Pe traseul viitoarelor retelele apartinand sistemului de alimentare cu apa si de canalizare din zona reglementata prin PUZ este interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.

(5) Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005, astfel, pentru retelele de distributie a apei se va institui zona de protectie sanitara de minim 3m stanga/dreapta de ax, pentru colectoarele menajere si pluviale zonele de protectie sunt de 3 m stanga/dreapta de axul colectorului si 5 m stanga/dreapta din axul conductei de refulare.

(5) Conform planului topografic, zona studiata este afectata de retele electrice aeriene, care au fost marcate pe planurile aferente PUZ, impreuna cu zonele de protectie aferente.

(6) Conform Normei Tehnice din 9 martie 2007 privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, Art. 18:

A. Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Distanța de protectie/de siguranta reprezinta latimea culoarului de trecere al liniei

B. Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simple sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(7) Zona studiata se suprapune cu zona de protectie sanitara de 100 metri, reglementata prin O.M.S. nr. 994/2018 fata de adposturi de animale comunitare, Biobaza Constanta, dar parcela A 1033/2 solicitata pentru introducerea in intravilan si reglementata pentru functiuni de locuire nu se suprapune cu aceasta zona de protectie sanitara.

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 116027/31.02.20
 ARHITECT ȘEF

TOMESCU MARIUS IOAN

(8) Zona studiata se suprapune cu zona de protectie sanitara de 500 metri, reglementata prin O.M.S. nr. 994/2018 fata de statiile de betoane/mixturi asfaltice, incinta Confor Urban, dar parcela A 1033/2 solicitata pentru introducere in intravilan si reglementata pentru functiuni de locuire nu se suprapune cu aceasta zona de protectie sanitara.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- (3) Conform G.M - 007 - 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.
- (4) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se propun constructii generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament - *Sectionea 1 Utilizarea functionala*.
- (2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

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. Proiectiile la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16

Lucrari de utilitate publica

(1) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica din categoria sistemului de circulatii publice, propuse prin Studiul de trafic si avizate de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta, aviz nr. 551/14.08.2019.

a) In faza 1 – implementare investitie propusa – estimare anul 2025:

a. Construirea unei strazi cu ampriza de 10 metri pe parcela A 1033/2 care va asigura accesul carosabil si pietonal la loturile proiectate (strada Interioara pe parcela A 1033/2)

- Transformarea De 1064 si De 1038 in strazi de categoria III, cu amprize de 13 metri

b) In faza 2 – circulatii previzionate de evolutia investitiilor viitoare adiacente – estimare pana anul 2025:

- Transformarea De 1033/1, De 1064, De 1038, De 1034, De 1037, De 1019 si De 1028 in strazi de categoria III, cu amprize de 13 metri

c) In faza 3 – circulatii previzionate de evolutia investitiilor viitoare adiacente – estimare dupa anul 2025:

- Transformarea De 1033/1, De 1034, De 1070 in strazi de categoria II, cu amprize de 27 metri
- Construirea unei strazi noi - categoria III sau II (se propun 3 variante posibile) care sa asigure legatura cu strada Industriala

(2) Aceste lucrari de utilitate publica afecteaza amplasamentul care a generat PUZ, parcela A 1033/2. In acest sens prin prezentul PUZ sunt prevazute retrageri ale alinimentelor existente ale parcelei la est (catre De 1064) si la vest (catre De 1038) cu 4,5 metri sau 6,5 metri din axul De 1064 si De 1038, astfel incat strazile propuse „2” si „3”, strazi colectoare sa aiba amprize de 13 metri.

(3) Propunerile privind extinderea tramei stradale in limita parcelei parcela A 1033/2 au caracter de reglementare, iar propunerile privind extinderea tramei stradale in limita zonei studiate prin PUZ au caracter director.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul nr.

ARHITECT SE 418027/13.02.20

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17

Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;

(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014);

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

ARTICOLUL 18

Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt drumuri de exploatare existente prevazute pentru extindere si tranformare in strazi urbane.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – Sectiunea II - Conditiile de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

9 SPECIALIST

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) La limita de nord a zonei studiate se afla cai ferate. Zona de siguranta (20 metri) si zona de protectie (100metri) au fost marcate pe planurile aferente PUZ.

a) Conform Ordonantei de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, pe planurile PUZ au fost marcate **zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul caii ferate** existente la vest de limita zonei studiate.

b) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului :

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

c) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor.

d) Prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.

(2) Conform Avizului Sucursalei Regionale de cai ferate Constanta nr. 7/2/65/2019, lucrarile propuse pentru parcela A 1033/2 nu afecteaza infrastructura feroviara publica sau privata a CNCF „CFR” SA, imobilul cu nr. cadastral 220523 nu se invecineaza cu linii ferate ce apartin CNCF „CFR” SA si este amplasat in afara zonei de protectie de 100 metri a infrastructurii feroviare.

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 studiată nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Intrucat, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament din *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*, se refera la noul aliniament propus.

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

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditiiile 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:

TOMESCU MARIUS IOAN

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile**

(1) Accesurile carosabile la parcela A 1033/2 se vor asigura din drumurile de exploatare De 1064 si De 1038 prevazute pentru extindere si transformare in strazi cu profil urban cu amprize de 13 metri.

(2) Accesurile carosabile la loturile propuse prin parcelare se vor asigura din lotul 1 proiectat – strada interioara propusa cu ampriza de 10 metri, proiectata perpendicular pe drumurile de exploatare De 1064 si De 1038 prevazute pentru extindere si transformare in strazi cu profil urban cu amprize de 13 metri.

(3) Locuintele individuale vor fi prevazute cu:

- a) accesuri carosabile pentru locatari, la parcaje sau garaje
- b) accesuri pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(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.

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

(7) Prin Studiul de trafic si circulatie aferent prezentului PUZ, avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta, se propun urmatoarele:

a) etapizarea implementarii investitiei studiului de trafic

- Investitia propusa in studiul de trafic este reprezentata de construirea esalonata a unui ansamblu de 44 locuinte individuale max P+2 pe loturi de cca. 500 mp fiecare, pe parcela A1033/2, tarla 108 ;
- Previzionarea dezvoltarii ulterioare de noi investitii nenominalizate pe zonele adiacente cu efecte in organizarea de noi circulatii.

Investitia propusa si dezvoltarile previzionate nenominalizate ce au facut obiectul studiului de trafic se analizeaza estimativ in 3 faze semnificative :

➤ **Faza 1 de implementarea a investitiei propuse - estimare 2025**

➤ **Faza 2 cu dezvoltari ulterioare previzionate nenominalizate - estimare 2025**

➤ **Faza 3 alte dezvoltari ulterioare previzionate nenominalizate - dupa 2025**

b) propuneri generale de reglementare a circulatiei in vederea indeplinirii obiectivelor din zona si pentru implementarea investitiilor

❖ **Pentru implementarea investitiei propuse – estimare 2025**

▪ Volumul de trafic generat de investitia propusa va avea legatura cu trama stradala existenta prin intermediul str. Varful cu Dor , realizandu-se o strada colectoare in interiorul investitiei si strazi de legatura cu drumul existent De 1054 adiacent serelor si apoi la capatul de vest a str. Varful cu Dor.

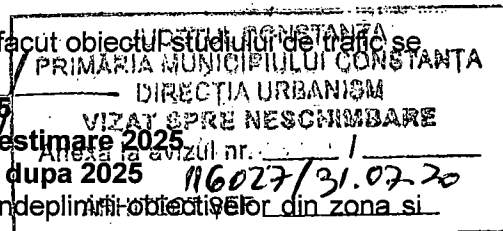
▪ Categoriile tehnice a strazilor necesare in raport cu intensitatea traficului este de III si IV, prin asigurarea amprizei necesare de teren.

▪ Intersectia strazii noi pe De 1064 de legatura cu De 1054 necesita o sistematizare in vederea cresterii fluentei si a sigurantei circulatiei.

❖ **Pentru dezvoltati ulterioare previzionate nenominalizate – estimare pana in 2025 si dupa 2025**

▪ In corelare cu volumele de trafic si amplasamentele viitoarelor investitii de vor realiza esalonat strazile colectoare interioare investitiilor si strazile colectoare exterioare, urmarind traseele drumurilor de exploatare existente, cu urmatoarele legaturi:

- cu trama strada existenta prin intermediul str. Varful cu Dor, pana la limita capacitatii de circulatie a acesteia , inclusiv cu luarea masurilor de imbunatatire a cresterii fluentei circulatiei si la intersectia cu str. Democratiei



DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2**

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

- dupa atingerea limitei capacitatii de circulatie a str. Varful cu Dor , prin realizarea unor noi artere de legatura la partea de nord cu str. Industriala si la partea de sud in zona cartierului Veteranilor (viitoarea giratie de la intersectia str. Maresal Averescu cu str. Lt.col. Ion Jalea) sau la cartierul km 4-5 (str. Comarnic sau str. Fantanele).

▪ Categoria tehnica a strazilor necesare in raport cu intensitatea traficului va fi de III (cu 2 benzi de circulatie si trotuare) pentru strazile colectoare si maxim de categoria II (cu 4 benzi de circulatie si trotuare), pentru anumite strazi de legatura, in cazuri de trafic bine justificate si in corelare cu categoria strazilor din trama stradala colectoare si de asigurare a amprizelor necesare de teren.

▪ Pe traseul viitoarei strazi de legatura la str. Industriala se va realiza trecere la nivel peste liniile industriale de CF (traficul feroviar este foarte rar).

▪ Principale intersectii de strazii se vor sistematiza si reglementa corespunzator in corelare cu volumele de trafic, categoria strazii si fluxurile prioritare, in vederea cresterii fluientei si a sigurantei circulatiei.

c) concluzii generale ale studiului de trafic sunt:

▪ Studiul de trafic s-a efectuat pe baza volumelor de trafic ale orei de varf de circulatie, inregistrate, de regula dimineata (intre orele 7⁰⁰ – 9⁰⁰) si dupa amiaza (intre orele 16⁰⁰ – 18⁰⁰), astfel incat in afara acestor perioade cu intensitati maxime, indicatorii de performanta a circulatiei se amelioreaza.

▪ Investitia propusa pe parcela 1033/2 genereaza un volum de trafic care se incadreaza in capacitatea de circulatie a str. Varful cu Dor , ca principala artera de legatura cu trama Municipiului Constanta.

▪ Legatura la str. Varful cu Dor se realizeaza prin intermediul actualului drum de exploatare de la limita intravilanului perimetral incintei serelor De 1054 si prin amenajarea unei strazi colectoare in lungul investitiei, racordata la capete de strazi noi colectoare pe traseele drumurilor de exploatare existente.

▪ Particularitatile existente ale str. Varful cu Dor nu permit amenajari semnificative de crestere a capacitatii de circulatie, decat anumite eventuale imbunatatiri ale fluientei referitoare la diminuarea/desfiintarea parcarilor laterale si banda de viraj „la stanga” la intersectia cu str. Democratiei.

▪ In limita rezervei de capacitate de circulatie ramasa pe str. Varful cu Dor se pot analiza dezvoltari investitionale ulterioare adiacente prin dezvoltarea etapizata a retelei stradale pe traseele drumurilor de exploatare existente, asigurandu-se amprizele necesare de teren.

▪ In situatia depasirii de capacitate de circulatie ramasa pe str. Varful cu Dor, se impune necesitatea dezvoltarii unor alte cai de circulatii rutiere catre alte artere din cadrul tramei stradale existente (str. Industriala) sau din cadrul amenajarilor deja aprobate (cartierul Veteranilor).

▪ Avand in vedere categoria II si III a strazilor existente de legatura cu trama Municipiului Constanta, categoria viitoarelor strazi colectoare interioare amplasamentelor se recomanda maxim de categoria III cu 2 benzi de circulatie si trotuare.

▪ La stabilirea latimii strazilor colectoare interioare investiei trebuie sa se tina cont de posibilitatile de stationare laterala si de parcare a autoturismelor, recomandandu-se asigurarea spatiilor de parcare in interiorul incintelor locuintelor. Se vor analiza inclusiv circulatii cu sens unic, dupa caz.

▪ Pentru analiza altor dezvoltari interioare este necesara reactualizarea studiului de trafic si a circulatiilor rutiere si pietonale.

ARTICOLUL 26**Accesuri pietonale**

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

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

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

DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 11627/31.07.20

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**ARTICOLUL 27****Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
- realizarea de solutii de echipare in sistem individuale care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand acesta se va realiza
- (3) In vecinatatea zonei studiate 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.
- (4) 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ARTICOLUL 28**Realizarea de retele edilitare**

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- (2) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natură ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărui persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservei una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Rețelele edilitare noi se vor realiza pe traseele strazilor prevăzute în prezentul PUZ.
- (9) **Pentru asigurarea rețelilor de apă**, prin Studiul de soluție soluția de alimentare cu apă și canalizare se propun următoarele:
- pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe ce urmează să se execute în zonă, este necesar să se realizeze o extindere a rețelei de distribuție apă existentă ce aparține S.C. RAJA S.A. Constanța cu conductă Dn 225 mm din PEHD, PN 10, SDR 17.6., ce se va poza pe trasa strădala existentă și propusă.
 - Necesarul de apă de uz general pentru fiecare obiectiv ce urmează să fie realizat va fi asigurat din conductă de distribuție proiectată Dn 160 mm PEHD cu L= 470 m ce se va poza pe alina proiectată aflată pe parcela A 1033/2 cu conexiune în conductă de distribuție apă proiectată Dn 225 mm PEHD cu care se realizează extinderea de rețea de apă. Conductă Dn 225 mm PEHD va avea lungimea

TOMESCU MARIUS IOAN

totala de 762 m si se va executa pe trama stradala existenta si va avea punctul de conexiune in conducta magistrala de apa Dn 500 mm, deviată din zona (strada Virful cu Dor).

c) Conducele de distributie apa proiectate se dimensioneaza constructiv atat pentru consumul de uz general cat si pentru incendiu exterior .

d) Pe conducta proiectata de apa Dn 225 si Dn 160 mm se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm PEHD, conform Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II a Instalatii de stingere "Indicativ P 118 /2/2013. Hidrantii exteriori propusi pot fi amplasati subterani sau supraterani.

e) Pe conductele de distributie apa proiectate Dn 160-225 mm PEHD se vor monta hidrantii Dn 80 mm, standard de referinta SR EN 1484 sau SR EN 14339.

f) Hidrantii de incendiu exteriori se vor monta la o distant de minim 5 m de peretii exteriori ai cladirilor pe care le protejeaza.

g) Numarul de incendii simultane care pot avea loc pe teritoriile operatorilor economici se stabileste astfel: daca suprafata teritoriului studiat este mai mica de 150 ha se considera un singur incendiu

h) Presiunea minima la hidrantii de incendiu exterior de la care se intervine direct pentru stingere, trebuie sa asigure realizarea de jeturi compacte de minimum 10 m lungime, cu un debit de minimum 10 l/s.

i) Presiunea minima (masurata la suprafata terenului) la hidrantii exteriori de la care se face interventia pentru stingere se asigura folosind pompe mobile si trebuie sa fie de minimum 0.7 bar (7 mH₂O).

j) In punctual de conexiune dintre conductele de apa proiectate cu cele existente se vor prevedea camine de vane pentru a realiza izolarea tronsoanelor de retele apa in caz de avarii .

k) Debitul de apa de uz general si de incendiu exterior va fi asigurat prin conducte din polietilena de inalta densitate cu lungimea totala de cca.762.0 m cu conexiune in conducta de apa magistrala existenta Dn 500 mm pozata pe domeniul public.(strada Varful cu Dor).

l) Pentru inchiderea furnizarii apei pe conductele proiectate in zona lotizata se vor executa camine de vane echipate cu vane de linie pentru izolarea tronsoanelor de retele de distributie apa proiectate.

m) Pentru contorizarea consumului de apa la fiecare obiectiv se va realiza cate un camin apometric echipat cu cate un contor ,clasa de precizie C ,tip agreat de S.C. RAJAS.A. Constanta ,clasa C , functie de debitul de apa rece rezultat in breviarul de calcul pentru fiecare locuinta ce urmeaza sa fie realizata.

(10) **Pentru asigurarea retelelor de canalizare**, prin Studiul de solutie solutia de alimentare cu apa si canalizare se propun urmatoarele:

a) Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele propuse se va realiza intr-un colector menajer proiectat Dn 250 mm PVC-KG ce se va poza pe alvea proiectata de pe parcela A 1033/2 ,in lungime totala de 470 m si o panta continua de 10%.

b) La capatul aleii proiectate se va realiza un camin de racord care va debusa apa uzata menajera in colectorul menajer proiectat Dn 600 mm PVC-KG cu care se va realiza extinderea retelei de canalizare ce se va poza pe trama stradala proiectata. Racordarea colectorului menajer proiectat Dn 600 mm PAFSIN cu colectorul menajer existent Dn 600 mm pozat in strada prn intermediul unui camin de vizitare existent.

c) Retelele de canalizare menajere gravitationale proiectate se vor poza pe strazile proiectate si existente.

d) Apele uzate evacuate de la obiectivele propuse vor fi transportate de colectoare menajere proiectate, gravitationale cu diametrul Dn 600 mm PAFSIN cu lungimea totala de 727.0 m, iar in incinta colectorul menajer proiectat va avea lungimea de 470 m panta continua de 5 %.

e) Pentru extinderea retelei de canalizare se va realiza un colector menajer cu diametrul Dn 600 mm PAFSIN si cu lungimea de 727. 0 m.

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

g) In punctele de racord si la schimbari de directie se vor realiza camine de vizitare cu forma, circularea din beton armat (sau PVC) prevazute cu capace cu rama din fonta carosabile sau necarosabile.

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

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI
LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA 
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

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

j) Dupa executarea retelelor de canalizare se va reface carosabilul si trotuarul la cotele initiale.

k) Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de Normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii limitative: suspensii = 350 mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH= 6,5 - 8,5

(11) **Pentru asigurarea consumului de energie electrica** necesara zonei de lotizari si utilitati comune generale, prin Studiul de solutie solutia de alimentare stabilita prin analiza posibilitatilor de alimentare din zona este urmatoarea:

a) construirea unui post de transformare (PTAB) 20(10)/0,4KV 630KVA, racordat intrare/iesire din LES 10KV L0615, PTCz 470 (INCINERATOR GUNOAIE) cu un cablu de tip ARE4H5EX 1x3x185mm² mansonat pe sosirea din PT 470-plecare spre PT470, conform normelor unificate ENEL in vigoare..

b) Dimensionarea PTAB s-a facut pentru numarul total de 44 de loturi pentru constructia de locuinte individuale si utilitati comune, care vor fi construite pana la terminarea investitiei,

c) Din PTAB proiectat se va realiza o retea de distributie de joasa tensiune cu doua circuite (1 si 2), pentru alimentare cu e.e. a locuintelor si pentru utilitati comune..

d) La fiecare 4 locuinte se va monta cate o firida de distributie (CS1-CS11) din care se vor realiza bransamentele individuale pentru fiecare locuinta in parte.

e) La fiecare locuinta se va monta cate un BMPT In=25A, prevazut cu contor electronic pentru masurarea individuala a consumului de energie electrica.

f) Pentru utilitatile comune generale se va monta un BMPT 40A

• **L.E.S. 20KV** - Solutia de alimentare stabilita prin analiza posibilitatilor de alimentare din zona este urmatoarea:

a) construirea unui post de transformare (PTAB) 20(10)/0,4KV 630KVA, racordat radial din LES 10KV L0615, PTCz 470 (INCINERATOR GUNOAIE) cu un cablu de tip ARE4H5EX 1x3x185mm² mansonat pe sosirea din PT 470-plecare spre PT470, conform normelor unificate ENEL in vigoare..

b) dimensionarea PTAB s-a facut pentru numarul total de 44 de loturi pentru constructia de locuinte individuale si utilitati comune, care vor fi construite pana la terminarea investitiei

c) racordarea se va realiza astfel:

- din LES 10KV L0615, in domeniul public, se va masona cablul proiectat in linia de sosire din PT470;
- traseul se continua pe domeniul public pe De 1038, pana la intersectia cu De 1064 si in continuare, pe parcela A1033/2, pe proprietatea utilizatorului pana la locul de montaj al PTAB proiecta;
- din PTAB proiecta, pe acelasi traseu, De 1064 si De 1038 pana la intrarea in PTCz 470 existent;
- in santul executat se va monta un tub PVC corugat, avand d=160mm, la o adancime minima de 0,90m (profil A-ENEL) si la 1,40m (profil B-ENEL) la subtraversari cai rutiere, inclusiv caile de acces in alte proprietati;
- Protectia tubului PVC, respectiv a cablurilor MT se va face prin realizarea unui strat de nisip de 20cm, pus peste tuburi, masurat de la partea superioara a tuburilor;
- Pe intregul traseu se va realiza marcarea cablurilor cu folie PVC inscriptiionata „Atentie cabluri electrice !”, montata deasupra stratului de nisip.
- Traseul de cablu 20KV va fi marcat cu borne inscriptiionate.

d) dupa terminarea lucrarilor zona de lucru se va reface prin astupare, compactare si nivelare, nefiind necesare lucrari speciale de refacere a trotuarelor, acestea nefiind in prezent amenajate prin asfaltare sau pavare.

• **Montare post de transformare in anvelopa din beton (PTAB)**

i) Montarea postului de transformare se va face pe o platforma din piatra sparta si nisip amenajata conform specificatiilor producatorului. Imbinarea intre cuva punctului de alimentare si anvelopa din beton se va realiza la o inaltime de min.30cm fata de cota finita a solului pentru prevenirea inundarii cuvei in conditiile unor precipitatii importante cantitativ.

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2**

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

j) Postul de transformare va fi de tip performant, in anvelopa de beton, echipat conform Normelor unificate ENEL DG2061RO ed.2 si conexe.

- **L.E.S. 0,4KV proiectata** - Racordarea consumatorilor se va realiza din PTAB proiectat, astfel:

CIRCUIT 1:

- dintr-un intrerupator tetrapolar de 350A, se realizeaza o LES 0,4KV cu un cablu de tip ARE4RX 3x240+150N pana la o firida E3+4 (CS1) si din aceasta in continuare pana la firida CS2 si in continuare pana la firida CS6
- din al doilea intrerupator tetrapolar de 350A, se realizeaza o LES 0,4KV cu un cablu de tip ARE4RX 3x240+150N pana la o firida E3+4 (CS11), din CS11 la CS10 s.am.d pana la CS7;
- racordarea fiecarei locuinte se va realiza din CS prin cablu subteran de ARE4OCR 3x25+16C;
- Cablurile ARE4RX 3x240+150N si ARE4OCR 3x25+16C se vor monta in tub PVC d=125mm, in profil A-ENEL, la o adancime de 0,9m.. Protectia cablurilor JT se va face prin acoperirea cu un strat de nisip de 0,2m de la partea superioara a tuburilor si marcarea traseelor cu folie avertizoare inscriptinata „Atentie cabluri electrice !”.
- Intre CS1 si CS11 se va realiza, cu un cablu de tip ARE4RX 3x240+150N mmp, bucla de legatura intre circuitul 1 si circuitul 2.
- Firidele (11 bucati) si BMPT-ul vor fi in constructie din policarbonat, PAFS, opace, antivandalism, cu ferestre pentru contori transparente, rezistente la radiatiile UV, cu loc pentru contori electronici de tip smartmeter.
- Protectia instalatiilor la utilizator, firide si BMPT se va realiza prin montarea unor prize de protectie prin punere la pamant cu rezistenta de dispersie $R_p < 4$ ohmi.
- Lucrarile executate intre punctul de delimitare si punctul de alimentare, vor fi efectuate pe tariful de racordare.

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:
constructiilor****Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale**

JUDETUL CONSTANTA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DIRECTIA URBANISM

AT 2023/3.07.20

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 invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Prin prezentul Plan urbanistic zonal in urma trasarii amprizelor stradale propuse, se propune cedarea catre domeniul public a suprafetelor de teren proprietate privata din parcela A 1033/2 necesare in vederea realizarii tramei stradale.
- (4) Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune parcelarea parcelei A 1033/2 in 46 loturi noi, astfel:

- Loturile 2-6, 20-24, 26-28, 42- si 26-46 sunt destinate construirii de locuinte, servicii de proximitate si echipamente publice aferente zonei de locuit, cu $R_h \max = P+2$. Dimensiunile loturilor variaza in jurul suprafetei de 500mp.
- Loturile 7-19 si 29-41 sunt destinate construirii de locuinte individuale cu $R_h \max = P+2$. Dimensiunile loturilor variaza in jurul suprafetei de 500mp.

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisgetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

TOMESCU MARIUS IOAN

- Lotul 25 este destinat amenajarii unor spatii plantate, precum si amplasarii unor echipamente tehnico-edilitare necesare ansamblului de locuinte prevazute.
- Lotul 1 este destinat amenajarii amprizelor strazilor propuse si include atat suprafata strazi cu ampriza de 10metri pe parcela A 1033/2 care va asigura accesul carosabil si pietonal la loturile proiectate (strada Interioara pe parcela A 1033/2) cat si cele doua suprafete stanga-dreapta propuse pentru extinderea De 1064 si De 1038

(4) Se admit operatiuni de comasare si de reconfigurare a parcelarului propus prin PUZ, cu urmatoarele conditii:

- pentru parcelele de camp: front minim la strada = 20 metri si suprafata minima a a parcelei = 500mp;

- pentru parcelele de colt: front minim la strada = 12 metri si suprafata minima a parcelei = 450mp

(5) Pacelele existente in limita PUZ, cu exceptia parcelei A 1033/2, nu se modifica prin prezenta documentatie de urbanism in sensul ca nu se propun operatiuni de parcelare sau reparcelare.

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

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

(4) **Atic** - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). In cazul cladirilor acoperis terasa, se considera ~~atic~~ ~~elementul superior al fatadei, care~~ depaseste cota ultimului planseu si are rol constructiv, de rebord, ~~pentru straturile componente ale~~ invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 33 Parcaje

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

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

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

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

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

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

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

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

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul amplasamentului care a generat prezentul PUZ, parcela A 1033/2, cu suprafata totala de 29000mp.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala.*

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor functionale

UL 1 - ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

EX 1 - ZONA DE EXTINDERE URBANA

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zona UL1
Reglementari pentru zona EX1



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 116027/31.07.20
ARHITECT ȘEF

UL1 – Zona de urbanizare locuinte individuale si functiuni complementare, servicii de proximitate si echipamente publice aferente zonei de locuinte cu regim maxim de inaltime P+2

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona UL1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafata totala de **29000mp**, fiind delimitata conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: parcela IE 214136 – A 1033/3 situata in extravilan
- La sud: parcela A 1033/1 situata in extravilan
- La est: De 1064 – drum de exploatare propus pentru transformare in strada cu ampriza de 13 metri
- La vest: De 1038 – drum de exploatare propus pentru transformare in strada cu ampriza de 13 metri

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi adiacente zonei, realizarea strazii din interiorul zonei de lotizare si realizarea retelelor edilitare.

1. Construirea unei strazi cu ampriza de 10metri pe parcela A 1033/2 care va asigura accesul carosabil si pietonal la loturile proiectate, identificata pe planul Reglementari urbanistice ca LOT1
2. Amenajarea De 1038 si De 1064 ca strazi urbane cu amprize de 13metri
3. Amplasarea pe suprafata lotului nr.25 a echipamentelor tehnico-edilitare necesare si amenajarea suprafetii libere ca spatiu verde cu caracter public
4. Este obligatorie asigurarea echiparii tehnico-edilitare aferente zonei UL1 propuse
5. Este obligatorie asigurarea serviciilor de proximitate si a echipamentelor publice aferente zonei UL1 propuse astfel:

- la maximum 20 de autorizatii de construire emise pentru locuinte individuale este necesara emiterea unei autorizatii de construire pentru cel putin o categorie de servicii de proximitate aferente zonei de locuinte admise la art.1

- la maximum 30 de autorizatii de construire emise pentru locuinte individuale este necesara emiterea unei autorizatii de construire pentru cel putin o categorie de echipamente publice aferente zonei de locuinte admise la art.1

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

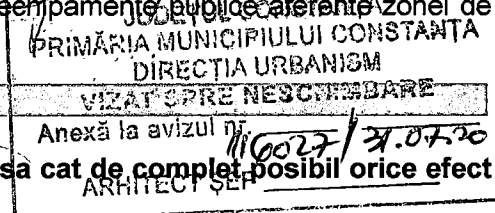
Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

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



DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

- 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;

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

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

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Lotul 1

- circulatii pietonale si carosabile

Loturile nr. 2-6, 20-24, 26-28 si 42-46

- **servicii de proximitate aferente zonei de locuinte:** comert alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar); servicii de deservire a locuirii (curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte);

- **echipamente publice aferente zonelor de locuinte:** after school, cresa, gradinita, centru educational, loc de joaca acoperit, centru medicina de familie;

- **locuinte:** locuinte individuale;

- **amenajari aferente locuintelor/functionii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare si numai in cazul locuintelor: foisoare, gratare de gradina, spatii de depozitare/constructii anexe cu suprafata construita maxima 50mp

Loturile nr. 7, 19 si 29-41

- **locuire:** locuinte individuale;

- **amenajari aferente locuintelor/functionii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, foisoare, gratare de gradina, spatii de depozitare/constructii anexe cu suprafata construita maxima 50mp

Lotul nr. 25

- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare (post de transformare, etc)
- spatii verzi cu caracter public in care pot fi amplasate: mobilier urban, loc de joaca pentru copii in aer liber, amenajari destinate sportului in aer liber

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

116027/31.07.20

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lotul 1

- nu sunt

Loturile nr. 2-6 , 20-24, 26-28 si 42-46

- se admite ca pe aceeasi parcela sa existe locuinta individuala si servicii de proximitate aferente zonei de locuinte permise la art.1 fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze) cu urmatoarele conditii:
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- echipamentele publice aferente zonei de locuit permise la art.1 pot fi amplasate pe parcela cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe si alte functiuni
- se admite utilizarea parcelei pentru servicii de proximitate aferente zonei de locuinte sau echipamente publice aferente zonelor de locuinte ca si functiuni de baza, cu respectarea legislatiei in vigoare si a normativelor de proiectare a echipamentelor publice

Loturile nr. 7- 19 si 29-41

- se admite ca pe aceeasi parcela sa existe locuinta individuala si servicii de proximitate aferente zonei de locuinte permise la art.1 fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze) cu urmatoarele conditii:
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - sa fie amplasate numai la parter ;
- echipamentele publice aferente zonei de locuit permise la art.1 pot fi amplasate pe parcela cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe si alte functiuni

Lotul 25

- nu sunt

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 116027/31.07.20
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- este interzisa cresterea animalelor in incintele parcelelor propuse (gaini, porci, etc)
- sunt interzise 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/parcela A 1033/2 care a generat PUZ cu suprafata totala de 29000mp este propusa pentru parcelare rezultand 46 loturi noi, astfel:
- **lotul nr. 1** - strada propusa, S=5221mp (suprafata cuprinde strada proiectata precum si suprafetele de teren necesare extinderii amprizelor drumurilor existente situate la est si la vest de parcela A 1033/2).
- **loturile nr. 2-24 si nr. 26-46** sunt loturi destinate locuintelor individuale, serviciilor de proximitate si echipamentelor publice aferente zonei de locuinte. Suprafata unei parcele destinate construirii de locuinte este cca.500mp cu dimensiuni de 20m x 25,9m. Loturile nr. 2, 24 si 46 sunt loturi de colt, a caror geometrie va respecta taierea colturilor in intersectii.
- **lotul nr. 25** este destinat amplasarii unor constructii tehnico-edilitare necesare noilor locuinte (post de transformare, statie pompare, etc). Suprafata lotului 25 este cca.1031,5mp.

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania

email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

TOMESCU MARIUS IOAN

- caracteristicile loturilor propuse prin PUZ (suprafete, forme, dimensiuni) se regasesc pe planul U03- Reglementari urbanistice. Prin proiectul de lotizare a parcelei A 1033/2 se admit ajustari ale suprafetelor propuse prin PUZ cu conditia ca suprafata minima a parcelei de camp sa fie 500mp si frontul la strada sa fie minimum 20 metri si suprafata minima a parcelei de colt sa fie 450mp si frontul la strada sa fie minimum 12 metri
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strada proiectata pe parcela A1033/2, iar din acesta accesul se va realiza direct catre drumurile existente la est si la vest propuse pentru modernizare/extindere si transformare in strazi cu profil urban (De 1064 si De 1038)
- se admit operatiuni de comasare si reconfigurare a parcelarului propus prin PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare si a suprafetelor minime si a lungimilor minime de fronturi prevazute

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau prevazut pe planul U05 – Proprietatea terenurilor
- aliniamentele initiale ale parcelei A 1033/2 se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, prin retragerea acestora astfel: in partea de est si de vest aliniamentele parcelei A 1033/2 se vor retrage **4,5metri de la aliniamentele initiale, respectiv 6,5 metri din axul De 1064 si axul De 1038**. Aceste retrageri au in vedere modernizarea tramei stradale prin extinderea amprizelor existente pana la 13 metri.
- in parcelarea propusa se considera aliniamente limitele dintre loturile nr.2-46 si lotul nr.1 – strada proiectata, precum si limitele loturilor 2 si 46 catre De 1038 si limitele loturilor 24 si 25 catre De 1064.
- cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la noile aliniamente ale parcelei A 1033/2 catre De 1038 si De 1064.
- cladirile se vor retrage **minimum 3metri** de la aliniamentul propus al strazii proiectate in zona parcelata. Se admite amplasarea garajelor pe aliniament sau retras fata de acesta astfel incat sa permita parcare autoturismului in fata garajului in interiorul parcelei.
- 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 necesare pentru fiecare parcela

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

- cladirile se vor amplasa pe parcela in regim de construire izolat sau cuplat
- cladirile supraterrane se vor retrage **minimum 5metri** de la limita posterioara de proprietate
- in cazul amplasarii in regim de construire izolat, cladirile supraterrane se vor retrage **minimum 3metri** de la ambele limitele laterale de proprietate
- in cazul amplasarii in regim de construire cuplat, cladirile supraterrane se vor retrage **minimum 3metri** de la una din limitele laterale de proprietate si se vor alipi la limita opusa de proprietate numai in cazul in care pe parcela vecina exista posibilitatea amplasarii unei constructii tot in regim de construire cuplat cu cladirea in cauza
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.

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

- pe fiecare lot propus destinat construirii se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor de locuit, fata de alte constructii pe amplasament, se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela va respecta o distanta minima intre ele de cel putin **3 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale la parcelele propuse se vor asigura din strada proiectata pe parcela A 1033/2, cu ampriza prevezuta de 10 metri
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- pentru locuintele individuale se va asigura de regula un acces carosabil pe parcela amplasat catre una din limitele laterale al parcelei.

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 prevederilor prezentului regulament
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajri autorizate pe raza mun. Constanta
- amenajarea locurilor de parcare necesare se va realiza fie la sol, pe suprafata deschisa sau acoperita cu pergola, fie in garaj care poate fi inglobat in cladirea locuintei, alipit acesteia sau amplasat izolat pe parcela

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este 3 niveluri supraterane: P+2 / D+P+1 / M+1 (D=demisol, P=parter, M=mansarda)
- inaltimea maxima admisa la atic este 14 metri
- inaltimea maxima admisa este $H_{max} = 14$ metri
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 146027/31.07.20
 ARHITECT ȘEF _____

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora (arhitectura minimalista, rationala si functionalista) si nu depreciaza aspectul general al zonei
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
- calcanele vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals, etc.) de slaba calitate;
- materialele de invelitoare vor fi tigla, olana, tigla metalica. Se interzic materiale care contravin

TOMESCU MARIUS IOAN

specificului zonei – sita, sindrila, etc)

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Sistemul de acoperire al acestora va fi de tip terasa.
- acoperirea cladirilor poate fi de tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale sau cu sarpanta (panta maxim 30%). Culorile admise ale invelitorilor sunt: nuante de gri, negru si maro inchis.
- ca o masura de reducere a impactului asupra schimbarilor climatice este necesara utilizarea materialelor si alegerea solutiilor constructive care sa asigure o eficienta energetica ridicata a locuintelor propuse, corelat cu obtinerea certificatului energetic

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor- Sectiunea 2-Art. 27 si art.28
- pe suprafata lotului nr.25 se vor amplasa post de transformare, statie de pompare, etc in functie de necesitati
- toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente sau propuse, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.
- nu se vor accepta solutii individuale (bazine vidanjabile) de evacuare a apelor uzate menajere;
- 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 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.
- 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada.
- pe suprafata loturilor propuse cu nr. 2, 24, 25 si 46 (parcelele de colt) se vor amenaja spatii plantate cu rol de protectie in fasilile non-aedificandi dintre aliniamentele catre strada propusa. De 1038 si strada propusa-De 1064 si retragerile minime prevazute fata de aceste aliniamente
- pe fiecare parcela destinata construirii de locuinte, servicii de proximitate si echipamente publice aferente zonei de locuinte se va asigura o suprafata de spatiu verde la sol pe minimum 20% din suprafata parcele
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin H CJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform H CJ 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;
- 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 H CJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, loc de joaca pentru copii
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.
- pe suprafata lotului 25 se va asigura o suprafata de spatii plantate de minimum 50% din suprafata parcelei (cca.500mp). Acesta suprafata de spatiu verde va fi amenajata si destinata accesului public.

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

TOMESCU MARIUS IOAN

PLANARA
building works

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2,20 metri** si minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0.50 metri** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate vor fi opace cu inaltime de maximum **2,50 metri**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

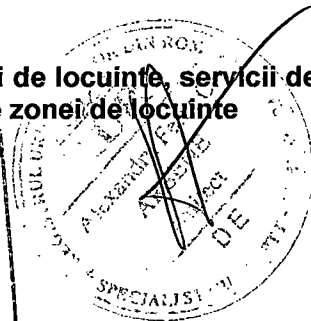
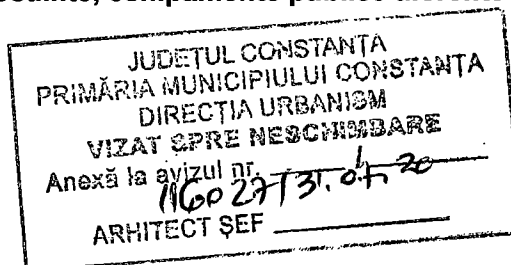
POT_{maxim} = 40% (mp AC/mp teren)
- pentru locuinte individuale

POT_{maxim} = 50% (mp AC/mp teren)
- pentru locuinte individuale si servicii de proximitate aferente zonei de locuinte, servicii de proximitate aferente zonei de locuinte, echipamente publice aferente zonei de locuinte

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 1,2 (mp ACD/mp teren)
- pentru locuinte individuale

CUT_{maxim} = 1,5 (mp ACD/mp teren)
- pentru locuinte individuale si servicii de proximitate aferente zonei de locuinte, servicii de proximitate aferente zonei de locuinte, echipamente publice aferente zonei de locuinte



EX1 – Zona de extindere urbana**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona EX1 cuprinde toate parcelele existente in limita PUZ cu exceptia amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu suprafata totala de **29000mp** care este solicitata pentru introducere in intravilan, precum si a zonei aferenta caii ferate.

Zona EX1 cuprinde parcele agricole situate in extravilanul Mun. Constanta care isi mentin destinatia si categoria de folosinta. Aceste parcele nu sunt solicitate pentru introducere in intravilan si in functie de solicitarile ulterioare vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism de tip PUZ in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice.

Pentru aceste parcele, prezentul RLU stabileste cateva reglementari cu caracter director referitoare la dezvoltarea sistemului de circulatii publice care se suprapune cu drumurile de exploatare existente. Dezvoltarea sistemului de circulatii publice este prognozat a se dezvolta ulterior, etapizat in functie de investitiile solicitate in zona. Acest sistem a fost propus prin Studiul de trafic si avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta si presupune retrageri de aliniamente existente ale parcelelor din zona de studiu.

Planurile urbanistice ulterioare pot utiliza ca baza studiul de trafic intocmit pentru prezenta documentatie, dar pentru dezvoltari ulterioare este necesara reactualizarea sa in functie de tipul de investitii solicitate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi din zona studiata pentru toate dezvoltarile urbane ulterioare si realizarea retelelor edilitare pentru echiparea zonei.

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~~ *substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;*
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare 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;

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:

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMBARE
Atesta la avizul nr. 10627/31.07.20

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2**

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI
LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA 
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

- *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 manipulării unor cantități mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCUSCARE
Anexă la avizul nr. 116027/31-07-20
ARHITECT ȘEF

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior
- se recomanda ca toate operatiunile de parcelare sa fie efectuate numai pe baza unei documentatii de urbanism si cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism HGR 525/1996

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public existent sau prevazut pe planul U05 - Proprietatea terenurilor
- prin prezentul RLU se recomanda ca amplasarea cladirilor fata de aliniamentele noi rezultate prin retragerile aliniamentelor parcelelor existente sa fie de minimum **5 metri**. Acesta retragere poate fi modificata prin noi documentatii de urbanism.
- documentatiile ulterioare de urbanism pot prelua recomandările de mai sus, dar pot stabili noi conditii de amplasare in functie de tipul de investitii solicitat

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

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

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

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania
email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

- 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 prevederilor legale
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajri autorizate pe raza mun. Constanta
- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora (arhitectura minimalista, rationala si functionalista) si nu depreciaza aspectul general al zonei
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- culorile admise la fatadele vizibile din domeniul public sunt pastelate
- calcanele vizibile din spatiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate;
- materialele de invelitoare vor fi tigla, olana, tigla metalica. Se interzic materiale care contravin specificului zonei – sita, sindrila, etc)
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- acoperirea cladirilor poate fi de tip terasa cu materiale durabile, minerale si naturale sau cu sarpanta (panta maxim 45%)
- ca o masura de reducere a impactului asupra schimbarilor climatice este necesara utilizarea materialelor si alegerea solutiilor constructive care sa asigure o eficienta energetica indicata a locuintelor propuse, corelat cu obtinerea certificatului energetic
- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente sau propuse pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.
- nu se vor accepta solutii individuale (bazine vidanjabile) de evacuare a apelor uzate menajere;
- 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 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.
- 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 116027/31.07.20

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania
email: office@planara.ro I telefon: 0374030910

DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2**

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works**TOMESCU MARIUS IOAN**

parcele. De asemenea se recomanda limitarea siglarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

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;
- 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;
- se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, loc de joaca pentru copii
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri;
- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

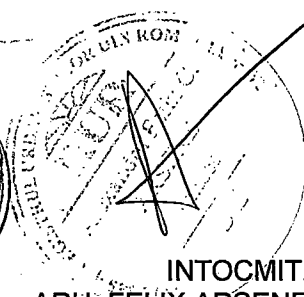
- conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT_{maxim} = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT_{maxim} = conform documentatiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior

INTOCMIT,
ARH. FELIX ARSENE

VOLUMUL 3

PLAN DE ACTIUNE aferent

PUZ – REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE
LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI
LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734,
IE 245497 SI IE 245697,
EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

INITIATOR: TOMESCU MARIUS IOAN

IULIE 2020 AVIZ ARHITECT SEF



PARTEA I

CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

A. Pentru investitii pe suprafata amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de **29000 mp reprezentat de parcela A 1033/2 - IE 220523** propus pentru introducere in intravilan si parcelare, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Operatiuni cadastrale de parcelare, cedare suprafete de teren necesare extinderii amprizelor stradale
- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Extinderea, realizarea retelelor tehnico-edilitare si racordarea la retele tehnico-edilitare
- Sistemizarea terenului
- Realizarea strazii interioare parcelei A 1033/2- IE 220523 pentru asigurarea accesurilor auto si pietonale la parcelarea propusa

B. Pentru orice investitii pe parcelele proprietate privata aflate in limita zonei PUZ costurile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

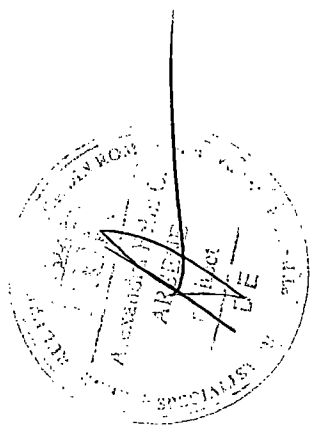
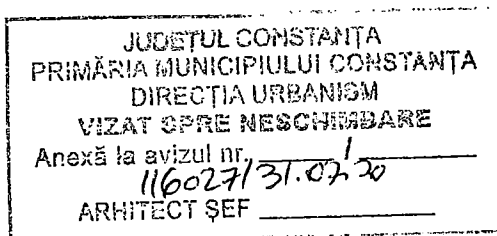
CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

In limita zonei studiate se propun urmatoarele obiective de utilitate publica legate de realizarea sistemului de circulatii publice:

- Transformarea De 1064 si De 1038 in strazi de categoria III, cu amprize de 13 metri
- Transformarea De 1033/4, De 1064, De 1038, De 1034, De 1037, De 1019 si De 1028 in strazi de categoria III, cu amprize de 13 metri
- Transformarea De 1033/1, De 1034, De 1070 in strazi de categoria II, cu amprize de 27 metri
- Construirea unei strazi noi - categoria III sau II (se propun 3 variante posibile) care sa asigure legatura cu strada industrială

Costurile vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Construirea amprizelor stradale prevazute in PUZ pentru dezvoltari ulterioare in zona in masura in care acestea se mentin si prin documentatiile de urbanism ulterioare aprobate



DOCUMENTATIE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2**

ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD SI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANTA SI

LA VEST DE IE 245540, IE 221999, IE 220740, IE 248734, IE 245497 SI IE 245697, EXTRAVILAN MUN. CONSTANTA

PLANARA
building works

TOMESCU MARIUS IOAN

PARTEA II**ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

Pentru investitii pe suprafata amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de **29000 mp reprezentat de parcela A 1033/2 - IE 220523** propus pentru introducere in intravilan si parcelare, se propune urmatoarea etapizare:

INVESTITIE	FINANTATOR
Operatiuni cadastrale de parcelare ce privesc lotizarea in loturi construibile si rezervari/cedari de teren din proprietate privata pentru obiectivele de utilitate publica propuse, respectiv strada interioara lotizarii, extinderea De 1064 si De 1038	Investitor privat
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private - retele si constructii edilitare	Investitor privat
Realizarea echiparii tehnico edilitare – extindere/realizare retele noi	Investitor privat
Autorizarea lucrarilor de constructii cu destinatia de locuinte prevazute in PUZ	Investitor privat
La maximum 20 de autorizatii de construire emise pentru locuinte individuale este necesara emiterea unei autorizatii de construire pentru cel putin o categorie de servicii de proximitate aferente zonei de locuinte admise conform RLU	Investitor privat
La maximum 30 de autorizatii de construire emise pentru locuinte individuale este necesara emiterea unei autorizatii de construire pentru cel putin o categorie de echipamente publice aferente zonei de locuinte admise conform RLU	Investitor privat
Edificare constructii noi cu destinatia de locuinte si bransarea la retelele edilitare	Investitor privat
Realizarea amenajarilor aferente locuintelor (accesuri, parcaje, spatii plantate etc)	Investitor privat

Pentru realizarea **obiectivelor de utilitate publica** propuse legate de realizarea sistemului de circulatii publice etapizarea investitiilor va fii decisa de autoritatile locale in functie de solicitarile privind urbanizarea zonei, asa cum vor fi ele aprobate prin documentatii de urbanism ulterioare.

