



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon,
str. Interioară 4 și limite cadastrale,
inițiator Ameropa Grains SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01. 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 193525/17.12.2020, 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. 13042/22.01.2021 precum și avizul nr. 193523/17.12.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 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 emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 211507/22.11.2019 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, Siloz Traian - Poligon I, în suprafață de 76.447,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 76.442 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203240, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ameropa Grains SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3193/06.07.2005 la Biroul notarului public Cristina Budei și Rezoluției nr. 1652/28.01.2011 emisă de Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța prin care se modifică denumirea firmei Comcereal SA în Ameropa Grains SA.

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 Ameropa Grains SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezența hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIȚ

CONSTANȚA

NR. 25 / 29.01. 2021

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE"

1.1.2. Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240

1.1.3. Titularul investiției

AMEROPA GRAINS S.A.

1.1.4. Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

1.1.5. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, în cartierul Halta Traian, în zona industrială din vestul municipiului, dezvoltată în proximitatea bd. Aurel Vlaicu. Zona studiată în cadrul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. este delimitată de arterele de circulație Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4. Terenul ce a generat prezenta documentație este situat la adresa Bd. Aurel Vlaicu, jud. Constanța, Siloz Traian, Poligon, Lot 1. În zona studiată există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri în proprietatea Municipiului Constanța.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE", avizată și aprobată de către Consiliul local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1. BAZA LEGALA A LUCRĂRII

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 2826 din 07.08.2019;
- Avizul de oportunitate nr. 211507 din 22.11.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018.
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul Municipiului Constanta;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanta.

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

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

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

e) Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

g) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

a) Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

b) Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

2.3. REGULI CU PRIMIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și în baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

d) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiunea adăpostită de acestea.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate** în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

a) **Înălțimea construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

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

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

a) **Aspectul exterior al construcțiilor.**

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJURURI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejurările spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80-2,20 metri și un soclu opac de maxim 0,50 metri, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de aproximativ **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, va fi reglementa în baza considerentelor mai sus prezentate conform:

- ZIS – Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATA DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**”, în suprafață de **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, conform ridicării topografice, se află în intravilanul Municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările

ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată face parte dintr-o zonă preponderent industrială și de servicii și depozitare, în curs de reconfigurare din punct de vedere funcțional ce se dezvoltă în proximitatea bd. Aurel Vlaicu.

Vecinătățile zonei industriale și de servicii sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv, în curs de restructurare și dezvoltare, în zona de est existând și documentația urbanistică P.U.Z. Compozitorilor.

Terenul ce face obiectul acestei documentații are deschidere către arterele de circulație bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon și str. Interioară 4.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa **Bd. Aurel Vlaicu, incintă siloz Traian, Poligon, lot 1, identificat prin numărul cadastral 203240**, cu o suprafață de 76.448 metri pătrați (conform acte) și 76.442,00 metri pătrați (conform măsurători), fiind în proprietatea privată a AMEROPA GRAINS S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare, prin încheierea de autentificare nr. 3193 din 06.07.2005, la Biroul Notarului Public Cristina Budei.

5.2.1.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice:

▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

UTILIZĂRI ADMISE:

- unități de depozitare;
- servicii/comerț;
- funcțiuni comerciale terțiare;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni financiar-bancare;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- depozitare produse fără nocivitate;
- amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- funcțiuni ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate pe timpul nopții;
- locuințe de serviciu.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost menționate în articolele *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când sunt solicitate modificări ale regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform art. 32, alin (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Divizarea unui teren în mai mult de trei loturi implică realizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza legislației în vigoare.

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este necesară atunci când se modifică accesul carosabil și/sau pietonal pe lot, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, reglementarea spațiilor publice, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri; pentru construcțiile de depozitare și/sau comerciale mari (de tip super/hypermarket/mall/ parc retail etc.) suprafața terenului va fi de minim 1000,00 mp.

Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

- Amplasarea construcțiilor de depozitare, comerciale și de servicii de capacități mari față de drumurile publice se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora;
- Funcțiunea comercială și de servicii (de tip super/hypermarket/mall/ parc retail etc.) va fi retrasă față de aliniament în vederea asigurării spațiului necesar pentru amenajări pietonale, parcaje și locuri de expunere; fără a incomoda circulația realizată pe arterele carosabile și trotuare aferente și pentru a evidenția calitatea fondului construit și a esteticii zonei;
- Retragera de la aliniament va fi de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II, respectiv 6,00-8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**

- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

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

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**

- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice realizarea de calcane față de proprietăți învecinate.

d) **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

- Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minim jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 metri, pentru fațadele ce au ferestre către camerele ce asigură activități permanente;
- Distanța menționată mai sus se poate reduce la jumătate în condițiile în care fațadele clădirilor în cauza nu prezintă ferestre spre camere cu activități permanente și nu prezintă/asigură accesuri în clădire.

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

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) **Accesuri carosabile**

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

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

În cazul terenurilor ce vor avea deschidere la noua arteră carosabilă creată (din cadrul zonei de reglementare a PUZ, sau a terenurilor învecinate), se recomandă ca acestea să asigure accesul carosabil din aceasta, în vederea eliberării căilor de circulație principale (Bd. Aurel Vlaicu, Str. Interioară 4).

b) **Accesuri pietonale**

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

R.h. max. = P+5E (22,00 metri);

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor:

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește condițiile de echipare edilitară:

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.
- c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- d) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Toate racordurile se vor realiza conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise, aferente prezentei documentații, cât și la fazele ulterioare P.U.Z..

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 **privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

Procentele minimale menționate mai sus reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor (suprafețe verticale);
- pe suprafața teraselor/acoperișului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare teren se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, 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. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparență din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- porțile împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- pentru terenurile ce adăpostesc funcțiuni de interes public, împrejuririle către circulațiile publice nu sunt obligatorii, dar este recomandată marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii etc..

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

P.O.T. max. admisibil = 50,00%

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

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

C.U.T. max. vol. = 10.0 mc/mp. Teren;

C.U.T. max = 3.0 mp. A.D.C./mp. Teren.

Întocmit,
Urb. Bianca Băluca NEDEA



PLAN DE ACȚIUNE
în vederea implementării investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR.
NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”
în baza Avizului de Oportunitate nr. 211507/ 22.11.2019

1. Date de recunoaștere a documentației

Date de recunoaștere a documentației
Terenul ce a generat documentația, identificat prin numărul cadastral 203240, este situat pe bd. Aurel Vlaicu, incintă Siloz Traian, Poligon, Lot 1, în suprafață de 76.448 mp. conform acte și 76.442 mp. conform măsurători. Suprafața totală a zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este de 89.645,16 mp. (conform ridicării topografice).
Denumirea lucrării
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE
Beneficiar
S.C. AMEROPA GRAINS S.A.
Proiectant general
MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0723.171.168
Șef de proiect
URB. ALEXANDRU BĂJENARU
Data elaborării
SEPTEMBRIE 2020

2. Scopul și obiectivele planului urbanistic

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 89.645,16 mp., conform ridicării topografice, situat în intravilanul Municipiului Constanța, delimitat Bd. Aurel Vlaicu (vest), str. Nicolae Filimon (sud), str. Interioară 4 (est) și proprietăți private (nord).

Documentația de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE» aprofundează prevederile documentațiilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE» răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr.350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare și dezvoltarea infrastructurii rutiere, pietonale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

2.1 Obiective operaționale

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE», sunt după cum urmează:

1. Ponderea crescută a dotărilor de proximitate, serviciilor și dotărilor complementare locuirii cu 30% în cadrul zonei studiate și a vecinătăților;
2. Calitatea spațiului public crescută prin îmbunătățirea fondului construit, prin reglementarea condițiilor de construire, și prin dezvoltarea/modernizarea spațiului public;
3. Calitatea infrastructurii rutiere crescută cu 50% prin ameliorarea condițiilor existente și fluidizarea traficului, prin modernizarea și restructurarea infrastructurii în zona studiată;
4. Modernizarea spațiului public și creșterea gradului de siguranță în zona, cu 30%, prin îmbunătățirea infrastructurii rutiere în zona studiată, din punct de vedere al circulațiilor carosabile și pietonale, dar și a spațiului verde public și a mobilierului urban și prin modernizarea și inserarea de elemente de signalistică;
5. Creșterea numărului de locuri de munca în zona studiată și proximitate, prin diversificarea activităților cu cca. 25%;
6. Dezvoltarea infrastructurii edilitare în vederea creșterii gradului calității locuirii;

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și stabili programe și proiecte ce vor deservi scopului propus prin „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”.

2.2 Programe

Programele vizează 3 paliere distincte ce prezintă o relație de interdependență între ele și anume:

- Infrastructură rutieră;
- Servicii;
- Spațiu public.

Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației din zona țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin „PLANUL URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, sunt după cum urmează:

1. Program de restructurare a volumetriei, tipologiei de construire în zona studiată, în vederea dezvoltării coerente și echilibrate a zonei studiate, în paralel cu dezvoltarea spațial-compozițională a vecinătăților.
2. Program de îmbunătățire a calității locuirii prin diversificarea activităților și dotărilor de proximitate conexe locuirii și dezvoltarea/modernizarea spațiilor publice.
3. Program de îmbunătățire a infrastructurii tehnico-edilitare.
4. Program de modernizare și restructurare a infrastructurii rutiere, în vederea ameliorării condițiilor existente și a fluidizării traficului în zonă.
5. Program de îmbunătățire a calității infrastructurii rutiere și pietonale.
6. Program de îmbunătățire a calității spațiului public și a siguranței prin modernizarea spațiului public și introducerea elementelor de signalistică și a mobilierului urban.

2.3 Proiecte

Proiectul exprimă o acțiune, parte a unui program, ce expune și clarifică modul de punere în practică a acestuia.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii „ PLANUL URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE” sunt după cum urmează:

1. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea creșterii atât a calității locuirii, cât și a imaginii stradale unitare/coerente, în concordanță cu zona din care face parte amplasamentul studiat, prin demararea de investiții private.
2. Proiect de dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.
3. Proiect de restructurare și modernizare a intersecției între Bd. Aurel Vlaicu și Str. Nicolae Filimon, în vederea ameliorării traficului prin eficientizarea modurilor de deplasare, prin modificarea geometriei sensului giratoriu și reorganizarea circulațiilor - Faza I.
4. Proiect de modernizare și restructurare a Bd. Aurel Vlaicu prin modificarea profilului transversal, de la 2 benzi/sens (24 m în situația existentă), la 3 benzi/sens și stradă

colectoare pe zona de vest (40 m, situație propusă conf. PUZ Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL 286/2006) – Faza II.

5. Proiect de realizare a unei noi artere carosabile de deservire locală cu un profil transversal de 9,00 m, cu dublu sens (2x3,50m benzi de circulație și 2x1,00m trotuare), ce va realiza legătura între str. Interioară 4 și bd. Aurel Vlaicu, în nordul terenului studiat.
6. Proiect de restructurare a profilului transversal pe str. Nicolae Filimon, prin introducerea unei benzi suplimentare de circulație, pe ambele sensuri, pentru facilitarea accesului către și dinspre sensul giratoriu.
7. Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafețelor destinate circulației pedestre.
8. Proiect de amenajare a spațiului verde public din zona studiată.
9. Proiect de modernizare a îmbrăcăminții asfaltice în vederea îmbunătățirii infrastructurii rutiere.
10. Proiect de îmbunătățire, completare și extindere a mobilierului stradal urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi etc.).
11. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate.

2.4 Momente de control

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și finalul etapei III.

În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarate proiectele cu impact major și anume, reorganizarea din punct de vedere al modului de construire și amplasare a construcțiilor pe parcelă, ce se va continua atât pe parcursul celor trei etape, cât și în viitor, pe toată perioada de valabilitate a H.C.L. prin care documentația actuală își va produce efectele. Tot în prima etapă vor fi demarate lucrările pe terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z..

În cea de-a doua etapă vor începe proiectele de extindere a infrastructurii rutiere prin realizarea unei noi artere în nordul terenului studiat, modificarea profilului transversal pe str. Nicolae Filimon și reorganizarea circulației în intersecția dintre Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon, prin modificarea sensului giratoriu existent – Faza I (Anexa 1 la prezentul Plan de acțiune). În această etapă se va finaliza investiția pe terenul ce a generat documentația urbanistică de tip P.U.Z..

Cea de-a treia etapă încheie proiectele de infrastructură rutieră din Faza I de restructurare a infrastructurii rutiere, cele de infrastructură pietonală și tehnico-edilitară și pe cele de completare a mobilierului urban, urmând ca modificările asupra infrastructurii rutiere, prevăzute în Faza II (Anexă 2 la prezentul Plan de acțiune) să fie finalizate ulterior prezentei documentații P.U.Z., căzând în sarcina Primăriei Municipiului Constanța.

Pe întreaga durată a valabilității H.C.L. prin care documentația actuală își va produce efectele se vor dezvolta/implementa, după caz, modificări/ modernizări/ îmbunătățiri ale rețelelor tehnico-edilitare și a fondului construit.

2.5 Costul implementării proiectelor propuse

Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuri scăzute, medii, ridicate și foarte ridicate:

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR				ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT	FOARTE RIDICAT		
1. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea creșterii atât a calității locuirii, cât și a imaginii stradale unitare/coerente, în concordanță cu zona din care face parte amplasamentul studiat, prin demararea de investiții private.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată.
2. Proiect de dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.					Proprietari persoane fizice/ juridice, instituțiile deținătoare de rețele și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată atâta vreme cât modernizarea/ dezvoltarea rețelelor a fost solicitată de aceștia prin investisiile propuse ce depășesc capacitatea reț. existente/ pentru orice alte lucrări de modernizare a rețelelor edilitare majore, de interes local/municipal atribuțiilor revin P.M.C. și/sau deținătorilor de rețele.
3. Proiect de restructurare și modernizare a intersecției între Bd.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate	Costurile pentru Faza I de implementare a proiectelor de infrastructură rutieră vor fi

Aurel Vlaicu și Str. Nicolae Filimon, în vederea ameliorării traficului prin eficientizarea modurilor de deplasare, prin modificarea geometriei sensului giratoriu și reorganizarea circulațiilor - Faza I.					în elaborarea și implementarea proiectelor.	suportate de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică și prezintă condiție obligatorie pentru obținerea recepției investiției pe terenul ce a demarat P.U.Z., stabilită de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Constanța.
4. Proiect de modernizare și restructurare a Bd. Aurel Vlaicu prin modificarea profilului transversal, de la 2 benzi/sens (24 m în situația existentă), la 3 benzi/sens și stradă colectoare pe zona de vest (40 m, situație propusă conf. PUZ Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL 286/2006) – Faza II.					Primăria Mun. Constanța, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
5. Proiect de realizare a unei noi artere carosabile de deservire locală cu un profil transversal de 9,00 m, cu dublu sens (2x3,50m benzi de circulație și 2x1,00m trotuare), ce va realiza legătura între str. Interioară 4 și bd. Aurel Vlaicu, în nordul terenului studiat.					Proprietari persoane fizice/ juridice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Cost suportat exclusiv de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică. Proprietarii de terenuri vor ceda către domeniul public suprafețele de terenuri destinate realizării arterei carosabile, la finalizarea investiției pe terenul ce a demarat documentația P.U.Z., după cum a fost figurat în cadrul documentației urbanistice actuale, iar cotația financiară a acestor suprafețe de terenuri o reprezintă participația

						financiară a persoanelor fizice/juridice în acest proiect, atâta timp cât noile artere vor deserve direct terenurile în cauză. Realizarea noii artere carosabile reprezintă condiție obligatorie pentru obținerea recepției investiției pe terenul ce a demarat P.U.Z., stabilită de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Constanța.
6. Proiect de restructurare a profilului transversal pe str. Nicolae Filimon, prin introducerea unei benzi suplimentare de circulație, pe ambele sensuri, pentru facilitarea accesului către și dinspre sensul giratoriu.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Cost suportat exclusiv de de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică.
7. Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafețelor destinate circulației pedestre.					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
8. Proiect de amenajare a spațiului verde public din zona studiată.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
9. Proiect de modernizare a îmbrăcăminții asfaltice în vederea					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice si persoanele	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget

îmbunătățirii infrastructurii rutiere.					de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	local, fonduri europene etc.)
10. Proiect de îmbunătățire, completare și extindere a mobilierului stradal urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi etc.).					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
11. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate.					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
Prin reprezentant
Arh. Mihai Stebingăr

Elaborat
Urb. Bianca Nedea

