

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona Riviera,
delimitat de promenada Mamaia și alei carosabile,
inițiator Alex Lux SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 31.10.2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 106313/19.05.2022,
- avizul Arhitectului șef nr. 92944/03.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106541/20.05.2022,
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 162089/15.10.2018 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona Riviera, delimitat de promenada Mamaia și alei carosabile, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona Riviera și Complex Majestic – Stație termică, în suprafață de 467 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral

247718, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Alex Lux SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1464/09.11.2017 la Societatea profesională notarială FIDENTIA.

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 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Alex Lux SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

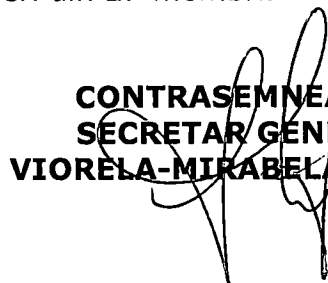
14 pentru, 9 împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**



CONSTANȚA

NR. 514 / 31. 10. 2022

REVIZIA 2

elaborată în baza:

- certificatului de urbanism nr. 3160/21.08.2018
- avizului de oportunitate nr. 162089/15.10.2018
- adresele nr. 101310/02.07.2020, nr. 121812/11.08.2020 și nr. 210675/22.11.2021
- media existentă, reprezentativă, a coeficienților urbanistici/ lot : POT 40% ; CUT 1.8
- reglementările urbanistice existente/zona conform HCL 121/2013
- HG 525/1996- Regulamentului general de urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

STATIUNEA MAMAIA- ZONA RIVIERA

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.162089/15.10.2018

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
INVESTITORI: S.C. ALEX LUX SRL
PROIECTANT GENERAL: SC ED COM 96 SRL

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
Capitolul 2. Baza legală a elaborării
Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 7. Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

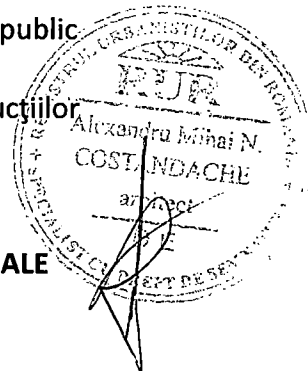
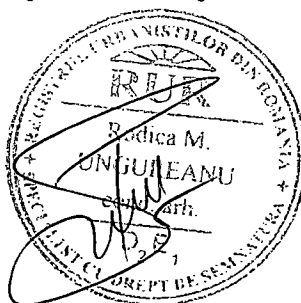
PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3. Utilizări interzise



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8. Circulații și accese
Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
Articolul 13. Spații libere și plantate
Articolul 14. Imprejmuiri



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 34948 mp.
"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."
Inițiator P.U.Z.: S.C. ALEX LUX S.R.L, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,

PARTEA I

DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pentru zona delimitată conform aviz de oportunitate nr. 162089/15.10.2018
- 1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru zona delimitată conform aviz de oportunitate nr. 162089/15.10.2018, avizat și aprobat 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.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- PLANUL URBANISTIC ZONAL STATIONEA MAMAIA, aprobat prin H.C.L.M. 121/24.05.2013
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare



- 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
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- H.C.L. nr.113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018, Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;



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

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (PUZ), 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. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

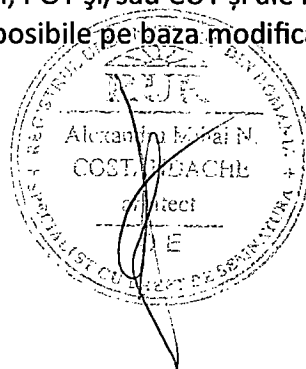
3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică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

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele: modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu; modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.



PARTEA II**REGULUI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR****CAPITOLUL 4—REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile 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.

CAPITOLUL 5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. 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.

5.2. 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.

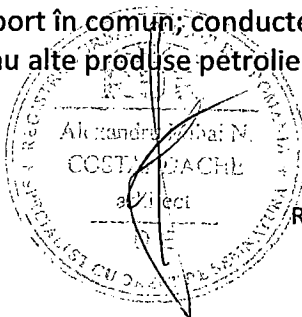
5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată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

5.4. 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.

CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. 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.



Revizia 2/aprilie 2022

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății 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.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament

CAPITOLUL 7– REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor noi pe parcelările existente, se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – *extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.*

În aplicarea Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcela devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcela (lot sau teren)

Aliniamentul loturilor față de străzile /aleile adiacente se menține.

Pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada, iar laturile opuse acestora vor fi considerate și tratate ca limite posterioare.

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri: funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări; regimul de construire; înălțimea maximă admisă.

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de cca. 3,5ha, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în zona de reglementare **UTR18.M**

Condițiile de construire pentru zona sunt detaliate în partea IV – prevederi la nivelul unităților funcționale a prezentului regulament.

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este situata in partea estica a municipiului Constanta, in statiunea Mamaia, in proximitatea hotelului Majestic si Riviera, situata in tesut urban, turistic cu dotari aferente

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

funcțiuni de turism: hotel, vila turistica, pensiune turistica, apartamente de vacanta, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear.

- se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- funcțiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- funcțiuni de comert: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- funcțiuni sportive :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a funcțiunii de baza
- funcțiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- funcțiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic.
- funcțiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente funcțiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- funcțiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii
- funcțiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente
- grupuri sanitare publice
- amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate
- parcuri cu caracter tematic
- parcaje la sol si multietajate
- dotari si amenajari specifice funcțiunii de baza
- amplasarea de panouri publicitare

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

constructii si instalatii demontabile pentru funcțiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii

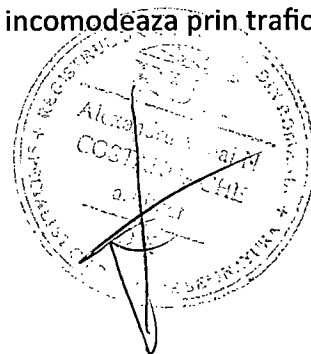
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente

- organizari de evenimente in perioada sezonului estival
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare a terenului

Articolul 3 - Utilizări interzise

activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat

- functiuni industriale
- depozitare si vanzare en-gros;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin comasarea sau dezmembrarea 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
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distributie a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distributie a energiei electrice.
- avand in vedere configuratia loturilor in ansamblul construit aferent zonei studiate se considera aliniamentul terenului ca fiind la promenada pentru loturile adiacente acesteia, iar pentru celelalte loturi la aleia carosabila cu deschiderea cea mai mare a lotului adiacenta acestora.
- pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada si laturile opuse acesteia vor fii considerate si tratate ca limite posterioare.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.



- aliniamentul loturilor față de străzile /aleile adiacente se mentine.
 - pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada si laturile opuse acesteia vor fii considerate si tratate ca limite posterioare.
 - clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului cu exceptia loturilor adiacente promenadei pentru care se institue o retragere minima obligatorie de 3 metri . Între aliniament și aliniere teren la promenadă se pot amenaja spații verzi, circulații pietonale, terase descoperite (alimentatie publica), mobilier urban, panouri publicitare, locuri de joaca copii.
 - depășirea aliniamentului cu console, balcoane, trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisa ;
 - este permisa depasirea limitei edificabilului cu maximum 1,80 metri doar pentru balcoane si console, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului si intradosul placii.
 - in toate situatiile se vor respecta conditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.
 - nu sunt permise calcane vizibile din domeniul public
 - cladirile se vor amplasa pe lot conform plansa „ U05-REGLEMENTARI URBANISTICE „ anexa la RLU .
- Avand in vedere forma neregulata a loturilor precum si limita edificabilului stabilita , la emiterea Certificatului de Urbanism se va atasa plansa „ U05-REGLEMENTARI URBANISTICE”

Articolul 6.

6.1 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor dispune in regim izolat sau cuplat.
- cladirile amplasate în regim culpat se vor amplasa pe o limita a parcelei
- pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada si laturile opuse acesteia vor fii considerate si tratate ca limite posterioare.
- in cazul in care proprietarul lotului invecinat refuza sa dea acordul notarial pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage cu 0,60 metri de la limita respectiva.
- cladirile se vor amplasa pe lot conform plansa „ U05-REGLEMENTARI URBANISTICE „ anexa la RLU .
- este permisa depasirea limitei edificabilului cu maximum 1,80 metri doar pentru balcoane si console, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului si intradosul placii.
- in toate situatiile se vor respecta conditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

6.2- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta dconditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.



Articolul 7- Circulatii acces

7.1. Accese carosabile. 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.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentul General de Urbanism.

- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

7.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8- Stationarea autovehiculelor. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

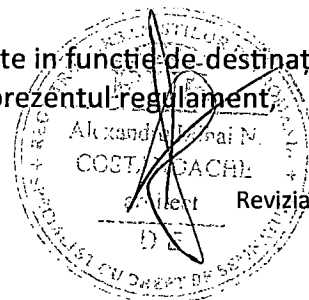
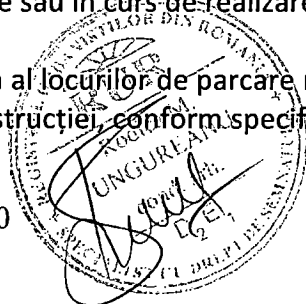
Parcarile se vor realiza/amenaja: la sol; parcarile automatizate pe mai multe nivele, parcarile etajate pe terenuri cu destinația parcare și parcarile în construcții la nivelul subsolului, demisol, parterului și etajul 1.

Se exceptează (nu se vor asigura parcuri) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care sunt amplasate pe terenuri care au acces din Promenada turistică Mamaia

Pentru celelalte loturi în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament,
- b) solicitantul va închiria, concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare.

- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinația si de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament.



HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanta și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93 și conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018 cu rectificările și detaliierile ulterioare .

- dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte

- va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.

Articolul 9- Înălțimea admisă a clădirilor

30 metri de la cota trotuar amenajat la atic sau cornisa (maximum 8 niveluri supraterane)

- realizarea de demisol (se consideră nivel suprateran), supanete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime (30 metri) și a C.U.T.-ului maxim 3 , aprobat prin prezenta documentație

-se admite etaj tehnic, peste ultimul etaj cu următoarele condiționări: înălțime maximă 3 metri și suprafața construită maximă admisă 30% din suprafața construită a ultimului nivel.

- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri . Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

- în toate cazurile în care R_h existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, acesta se poate menține

Articolul 10- Aspectul exterior al clădirilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului.

-dominanta fatadelor vor fi suprafețele vitrate.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate,

-sistemul de acoperire al clădirilor va fi șarpanta sau terasa astfel :

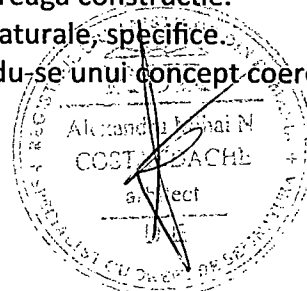
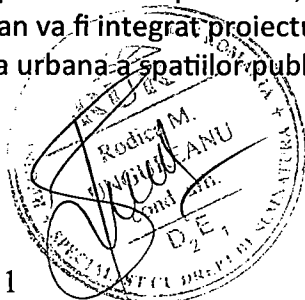
-clădirile cu R_h maxim parter vor fi acoperite în sistem terasă sau șarpanta

- clădirile peste P+1E se vor acoperi în sistem terasă circulabilă. Pe terase se vor amenaja pergole și spații înierbate.

- lucrările de modificare a fatadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

- culorile vor fi predominant pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă



Articolul 11- Condiții de echipare edilitară

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor: autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, 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.

- 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 deservi una sau mai multe clădiri.

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE: rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele noi vor fi reamplasate/amplasate în subteran.

- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

- extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura 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, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori o nouă 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.

Articolul 12 - Spații libere și spații 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 HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013: Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

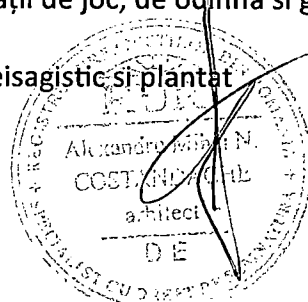
- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața stațiunii.

- mobilierul urban amplasat în spațiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană a întregii stațiuni.

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.

- Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat



- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt premise: amplasarea panourilor publicitare; construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival
- minimum 20% din spațiul verde se va asigura pe sol vegetal.

Articolul 13 – Împrejurări

împrejurările orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm)

- În toate celelalte cazuri, împrejurările vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 1,8 m. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii.

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 exigente 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).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POTmaxim/ UTR 18 M =40%

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

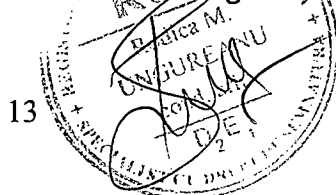
Articolul 15- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmaxim =3

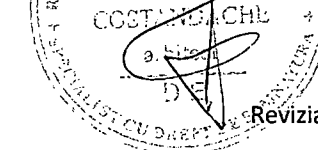
În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

În toate cazurile în care POT sau CUT existent este mai mic decât cel prevăzut în prezentul regulament, conform cadastrului, se pot autoriza lucrări de extindere, supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, POT, CUT și utilizări admise.

Intocmit
C.Arh: Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism
Arh: Alexandru Costandache



Revizia 2/aprilie 2022