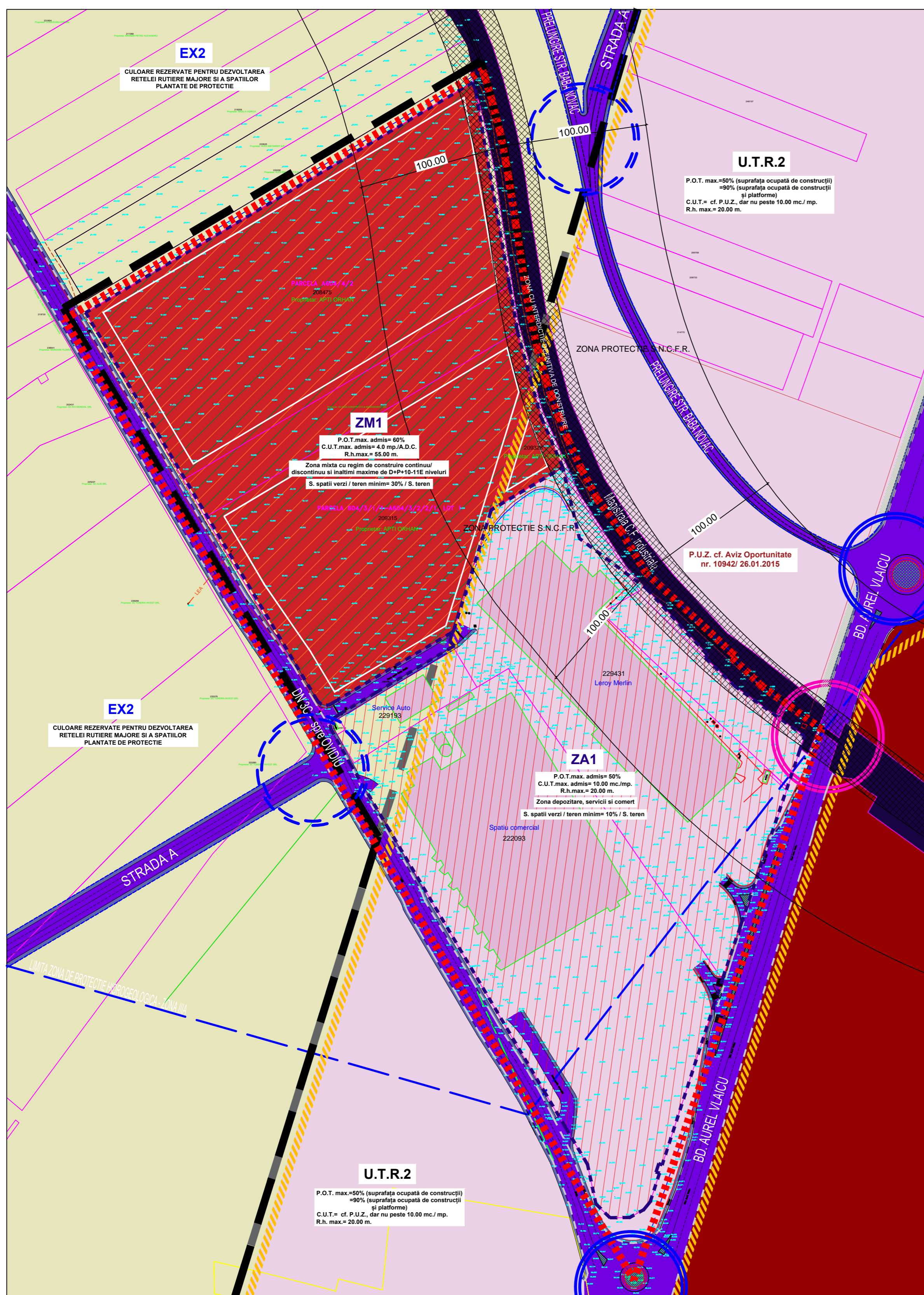


P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE COMPLEX DE BIROURI CU FUNCTIUNI CONEXE



LEGENDA

Limite si parcuri

- Limite zona de studiu P.U.Z. S. = 17,90 ha.
- Limite amplasament ce a general P.U.Z. cu Nr. cadastral = 208475 S. = 3750,00 mp. Nr. cadastral = 209228 S. = 1669,00 mp.
- Limite intravilan
- Limite P.U.Z. Aurel Vlaicu
- Limite proprietate
- Limite U.T.R.2
- Denumire U.T.R.-uri conf. PUG
- Denumire U.T.R.-uri conf. P.U.Z. AUREL VLAICU
- Strazi ce fac parte din rețeaua stradală majoră
- Strazi ce fac parte din rețeaua stradală secundară
- Limite U.T.R.2 propus
- Denumire U.T.R.-uri propus

Funcțiuni existente

- U.T.R.2 - LOTURI VEST Bd. Aurel Vlaicu
- ZRA3 - Zona unitate de depozitare
- EXP - Culoare rezervată pentru dezvoltarea rețelei rutiere
- Traseu și spațiu plantat de protecție
- Funcțiunea terenului: agricol
- Circulații existente propuse
- Circulație carosabilă (DN3C, Bd. Aurel Vlaicu)
- Circulație feroviara - C.F. cu 4 perchi de trenuri/zi
- Circulație pietonală
- Tronson stradă propus (cf. doc. anterior aprobat și soluții studiului de circulație aferent prezentei doc.)
- Intersecție existentă
- Intersecție propusă

Funcțiuni propuse

- ZM1 - Zona depozitare, servicii și comerț
- ZM1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu și înalțimi maxime de D+P+10-11 niveluri
- Limita edificabilă

Restricții/Condiționări/ Priorități PROPUSE

- Zona de protecție C.F. (20,00 m. din ax, stanga-dreapta) cu intersecție definitivă de construcție
- Restricții/Condiționări/ Priorități (cf. P.U.Z. Aurel Vlaicu)
- Limita de protecție hidrologica - IIIA
- Punct de conflict rutier - C.F. (4 perchi trenuri/zi)

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

- Limite amplasament ce a general P.U.Z.
- Cadastre existente
- Identificator
- Identificator
- Limite existente în teren
- Rigla
- Cai ferate
- Taluz sau
- Taluz jos
- Linie electrică
- Tronson
- Semie circulație
- Punct cotă
- Caracterizare
- Stabla beton
- Abutis

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

no.	Coordonate punct de control	Coordonate punct de stație
1	79168.130	1.715
2	79168.130	1.715
3	79168.130	1.715
4	79168.130	1.715
5	79168.130	1.715
6	79168.130	1.715
7	79168.130	1.715
8	79168.130	1.715
9	79168.130	1.715
10	79168.130	1.715
11	79168.130	1.715
12	79168.130	1.715
13	79168.130	1.715
14	79168.130	1.715
15	79168.130	1.715
16	79168.130	1.715
17	79168.130	1.715
18	79168.130	1.715
19	79168.130	1.715
20	79168.130	1.715
21	79168.130	1.715
22	79168.130	1.715
23	79168.130	1.715
24	79168.130	1.715
25	79168.130	1.715
26	79168.130	1.715
27	79168.130	1.715
28	79168.130	1.715
29	79168.130	1.715
30	79168.130	1.715
31	79168.130	1.715
32	79168.130	1.715
33	79168.130	1.715
34	79168.130	1.715
35	79168.130	1.715
36	79168.130	1.715
37	79168.130	1.715
38	79168.130	1.715
39	79168.130	1.715
40	79168.130	1.715
41	79168.130	1.715
42	79168.130	1.715
43	79168.130	1.715
44	79168.130	1.715
45	79168.130	1.715
46	79168.130	1.715
47	79168.130	1.715
48	79168.130	1.715
49	79168.130	1.715
50	79168.130	1.715
51	79168.130	1.715
52	79168.130	1.715
53	79168.130	1.715
54	79168.130	1.715
55	79168.130	1.715
56	79168.130	1.715
57	79168.130	1.715
58	79168.130	1.715
59	79168.130	1.715
60	79168.130	1.715
61	79168.130	1.715
62	79168.130	1.715
63	79168.130	1.715
64	79168.130	1.715
65	79168.130	1.715
66	79168.130	1.715
67	79168.130	1.715
68	79168.130	1.715
69	79168.130	1.715
70	79168.130	1.715
71	79168.130	1.715
72	79168.130	1.715
73	79168.130	1.715
74	79168.130	1.715
75	79168.130	1.715
76	79168.130	1.715
77	79168.130	1.715
78	79168.130	1.715
79	79168.130	1.715
80	79168.130	1.715
81	79168.130	1.715
82	79168.130	1.715
83	79168.130	1.715
84	79168.130	1.715
85	79168.130	1.715
86	79168.130	1.715
87	79168.130	1.715
88	79168.130	1.715
89	79168.130	1.715
90	79168.130	1.715
91	79168.130	1.715
92	79168.130	1.715
93	79168.130	1.715
94	79168.130	1.715
95	79168.130	1.715
96	79168.130	1.715
97	79168.130	1.715
98	79168.130	1.715
99	79168.130	1.715
100	79168.130	1.715

INVENTAR DE COORDONATE

PARCELA 604/3/1/A-404/3/2/2/A, LOT 1

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

no.	Coordonate punct de control	Coordonate punct de stație
1	79168.130	1.715
2	79168.130	1.715
3	79168.130	1.715
4	79168.130	1.715
5	79168.130	1.715
6	79168.130	1.715
7	79168.130	1.715
8	79168.130	1.715
9	79168.130	1.715
10	79168.130	1.715
11	79168.130	1.715
12	79168.130	1.715
13	79168.130	1.715
14	79168.130	1.715
15	79168.130	1.715
16	79168.130	1.715
17	79168.130	1.715
18	79168.130	1.715
19	79168.130	1.715
20	79168.130	1.715
21	79168.130	1.715
22	79168.130	1.715
23	79168.130	1.715
24	79168.130	1.715
25	79168.130	1.715
26	79168.130	1.715
27	79168.130	1.715
28	79168.130	1.715
29	79168.130	1.715
30	79168.130	1.715
31	79168.130	1.715
32	79168.130	1.715
33	79168.130	1.715
34	79168.130	1.715
35	79168.130	1.715
36	79168.130	1.715
37	79168.130	1.715
38	79168.130	1.715
39	79168.130	1.715
40	79168.130	1.715
41	79168.130	1.715
42	79168.130	1.715
43	79168.130	1.715
44	79168.130	1.715
45	79168.130	1.715
46	79168.130	1.715
47	79168.130	1.715
48	79168.130	1.715
49	79168.130	1.715
50	79168.130	1.715
51	79168.130	1.715
52	79168.130	1.715
53	79168.130	1.715
54	79168.130	1.715
55	79168.130	1.715
56	79168.130	1.715
57	79168.130	1.715
58	79168.130	1.715
59	79168.130	1.715
60	79168.130	1.715
61	79168.130	1.715
62	79168.130	1.715
63	79168.130	1.715
64	79168.130	1.715
65	79168.130	1.715
66	79168.130	1.715
67	79168.130	1.715
68	79168.130	1.715
69	79168.130	1.715
70	79168.130	1.715
71	79168.130	1.715
72	79168.130	1.715
73	79168.130	1.715
74	79168.130	1.715
75	79168.130	1.715
76	79168.130	1.715
77	79168.130	1.715
78	79168.130	1.715
79	79168.130	1.715
80	79168.130	1.715
81	79168.130	1.715
82	79168.130	1.715
83	79168.130	1.715
84	79168.130	1.715
85	79168.130	1.715
86	79168.130	1.715
87	79168.130	1.715
88	79168.130	1.715
89	79168.130	1.715
90	79168.130	1.715
91	79168.130	1.715
92	79168.130	1.715
93	79168.130	1.715
94	79168.130	1.715
95	79168.130	1.715
96	79168.130	1.715
97	79168.130	1.715
98	79168.130	1.715
99	79168.130	1.715
100	79168.130	1.715

Reglementari propuse in cadrul prezentei documentatii de tip P.U.Z.:

ZM1 - Zona mixta cu cladirii avand regim de construire continuu sau discontinuu si înalțimi maxime de D+P+10-11 niveluri cu acente înalte

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizează prin mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linia comercială și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linie înaltă formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în jurul principalelor artere de penetrație în oraș și în interiorul exteriorului de circulație. Totodată, zona mixta prelungeste principiul urban, conținând mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități) etc și completează funcțiunea centrelor de cartier.

UTILIZARI ADMISE:

- instalații, servicii și echipamente publice de nivel supracomunal, municipal, local și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteli, pensiuni, agenzie de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- reprezentanță servicii auto;
- parcări subterane, la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe.

P.O.T. max admisa = 60%
C.U.T. max admisa = 4.0
R.H. max admisa = D+P+10-11E (55,00 m)

ZA1 - Zona de depozitare, servicii și comerț

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Facile de teren limitate de Bd. Aurel Vlaicu - la sud și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice - la nord.

Zona este cuprinsă în zona de protecție hidrologica a sursei de apă Cisma.

Activități industriale nemotrice, productive de diferite profile, având în general mări mijocii, servicii și funcțiuni complementare.

UTILIZARI ADMISE:

- activități industriale productive și de servicii nepoluante;
- IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale;
- distribua și depozitare bunurilor și materialelor produse;
- activități pentru zona industrială:
- transporturi;
- depozitare comercială;
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren;
- locuințe de serviciu;
- dotări la nivel de cartier și/sau oraș;

- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din H.G. 930/2005, cap. VII.

P.O.T. max = 50% construcții 90% construcții cu platforme
C.U.T. max = cf. P.U.Z., dar nu mai mult de 10,00 mc/mp.
R.H. max = nu mai mult de 20,00 m.

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONA STUDIU P.U.Z.

Funcțiuni	SUPRAFATA	%
Zona mixta cu destinația: birouri, servicii, comerț, locuințe, loisir, agrement, etc.	75005,03	41,88%
Zona cu destinația: depozitare, producție nemotrică, servicii, comerț, birouri, locuințe de serviciu	80887,593	45,17%
Circulații carosabile de interes zonal, local, municipal, supracomunal	10896,80	6,085%
Circulație pietonală	4526,01	2,527%
Infrastructura feroviara (4 perchi de trenuri/zi)	4972,082	2,776%
Terenuri arabile (situate în proximitatea caili ferate industriale)	2787,305	1,556%
TOTAL	179074,82	100%

Suma suprafețelor din interiorul parcelor proprietate privată/juridice destinate amenajării de circulații și spații verzi, raportate la suprafața zonei de studiu P.U.Z.

Funcțiuni	SUPRAFATA	%
Suma suprafețelor din interiorul parcelor proprietate privată/juridice destinate amenajării de circulații și spații verzi, raportate la suprafața zonei de studiu P.U.Z.	70445,805	21,27%
TOTAL	38090,777	39,338%

NOTA: În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subzolați subteranilor nu este normal, al și va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale constructorilor.

Conform STUDIULUI GEOTEHNIC preliminar (realizat de S.C. FORCON Constanta) - valabil numai pentru faza de proiectare P.U.Z., s-au constat următoarele:

- Amplasamentul este stabil (pe a general P.U.Z.) are o suprafață relativă plană, cu pante decedente de la Vest (DN 3C) la Est (rambleu C.F.); și de la Nord (teren arabili) la Sud (Serviciu Auto). Nu prezintă fenomene de instabilitate de tip alunecare de teren sau prăbușire, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic;
- Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2;
- Amplasamentul prezintă risc geotehnic moderat;
- Apă freatică se regăsește la adâncimi de ~2,0 m. în zona joasă a amplasamentului (spre rambleu C.F.) și ~5,0 m. de la fața terenului în zona ridicată a amplasamentului (spre DN 3C).

NOTA: Suprafețele din interiorul parcelor proprietate privată/juridice destinate amenajării de circulații și spații verzi în procentul cumulativ de 21% - 40% din suprafața zonei de studiu P.U.Z., se vor reglementa cf. studiilor aferente proiectului prezentei ca și cf. studiilor de specialitate arhitectură privind mobilitatea urbană și funcționala a imobilelor ce au demarat documentația respectând Reglementările pentru Spații verzi aprobat prin H.M.J.C. nr.162/2013.

U.T.R. -uri PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSEI

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZM1	75005,03	60%	4.0	55,00	45003,018	300020,12
ZA1	80887,593	50%-90%	10,00 mc/mp.	20,00 m.	4043,9955	242662,778
					22788,8247	436792,248
TOTAL	155892,62				85448,8145	242662,778
					117801,654	136792,248

Suprafețele de spații verzi minime pentru fiecare lot co fac parte din U.T.R.

ZA1 - S. spații verzi min./S. teren = 30% din suprafața terenului

NOTA: U.T.R. -uri PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSEI asupra terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice/juridice.

NOTA: Pentru a fi construite parcele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri în toate zonele ce se încadrează în U.T.R.ZM1 și o suprafață minimă de 3000 mp; tipologia parcelor fiind caracterizată de adâncimea mare a acestora. Parcelele reconstruite din zona studiată, pot deveni construite doar prin alipirea la un alt teren, cu respectarea tuturor condițiilor de constructibilitate.

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN/ EXTRAVILAN EXISTENT
(terenuri proprietate privată a pers. fizice/juridice)

U.T.R.	S. (mp.)	CLASIFICAREA TERENURILOR
ZM1	75005,03	
ZA1	80887,593	INTRAVILAN - categoria de folosință: arabili / curți construite
TOTAL	155892,62	

NOTA: TERENURILE CUPRINSE IN SITUATIA EXISTENTA IN EXTRAVILAN (identificate cu N.C = 208475, N.C = 203589, N.C = 20315, N.C = 20328 și N.C = 229193 (parțial), SOLICITA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN, PENTRU O DEZVOLTARE COERENTA, ECHILIBRATA A ZONEI DIN CARE FACE PARTE SI CU CARE SE INVECINEAZA, CAT SI PENTRU ORAS, URMAND PROCEDURA CF. SPECIFICATIILOR SI CONDITIIONARILOR A.N.I.F. aviz nr. A38/11.05.2017

NOTA: Cf. aviz S.N.C.F.R. nr. 7/2016/22.06.2017 - pentru construcții realizate în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, se va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regională C.F. Constanta, cu excepția prezentului aviz.

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUNERE INFRASTRUCTURA RUTIERA
cf. Studiu Trafic și de Circulație (anexa P.U.Z.)
Elaborat de către: INTERACTIVE TRANSPORT PLANNING S.R.L.

NOTA:

Faza de P.U.Z. Aurel Vlaicu sa renunțat la conexiunea directă a străzii A - DN3C - prelungire str. Babu Novac, din cauza existenței unei țepe pe traseul accesului și din motive de stabilitate a unei intersecții

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI SI
FUNCTIUNI CONEXE**

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

PARCELA A 604 / 4 LOT 2	S teren = 37 500 mp.
PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1	S teren = 28 845 mp.
PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2	S teren = 1 669 mp.

Zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. insumeaza o suprafata de 17,90 ha.

1.1.3. Titularul investiției

APTI ORHAN

1.1.4. Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

1.1.5. Proiectant de specialitate

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z. PRELIMINAR

1.1.7. Numar proiect

115/ 17.03.2017

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 a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a intravilanului, respective extravilanului municipiului Constanța, delimitată de Bulevardul Aurel Vlaicu, DN 3C Constanta-Ovidiu, linie C.F. si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI SI FUNCTIUNI CONEXE, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 44985/ 10.01.2017», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU ;
- - 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;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor 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 auturisme 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 si completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCJC 2017 – Regulament privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta.
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- HCJC nr. 152/ 2013 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 judetului Constanta;
- Legea nr. 137/ 1995 privind protectia mediului;

Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completariile ulterioare (ultima data actualizata prin Ordonanta de urgenta nr. 100/2016) si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al PUZ 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 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.

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.

2.1.7. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT:

a) Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise și în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare aprobate 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.

b) 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 (P.U.D.);

- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

2.2. REGULI DE BAZA 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 legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

NOTA: Documentația prezentă, presupune și terenuri situate în extravilan cu funcțiunea-teren arabil, pentru care se solicită introducerea în intravilan. Conform **avizului A.N.I.F. nr. A38/11.05.2017**, prin scoaterea ulterioară din circuitul agricol al terenurilor, se va reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 70 103 mp. (cf. acte de proprietate) și 68 014 mp. (cf. măsurători cadastrale).

De asemenea în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 2 lit. d) și alin. 3 din Regulamentul aprobat prin Ordinul comun MAPDR/ MAI nr. 897/ 798/ 2005, **scoaterea din circuitul agricol al terenurilor amenajate cu lucrări de îmbunătățire funciare se face prin Ordin al directorului executiv al Direcției pentru Agricultură a Județului Constanța**, Legea nr. 133 din 18.07.2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/ 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/ 1996;

Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din investiție, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului A.N.I.F. necesar scoaterii terenului din circuitul agricol; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a prezentei documentații de tip P.U.Z. cu titlul "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI ȘI FUNCȚIUNI CONEXE", avizată de organismele județene abilitate;

Totodată toate demersurile pentru obținerea Ordinului D.A.J. de scoatere din circuitul agricol a suprafețelor de teren, se vor executa respectând cadrul legal și normele în vigoare (Legea 18/ 1991 republicată, modificată, actualizată, Legea 138/ 2004 republicată, modificată, actualizată, etc.)

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA 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 SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la H.G.R. 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 siguranței și sănătății utilizatorilor, 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) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (*respectiv: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale, cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier*) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

c) 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:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, conform tipologiei parcelarului;
- 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, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

d) 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 Codului Civil și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/ 2014 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 unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însoțire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, P.U.D., etc).

2.3. REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor 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 acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR 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.

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

3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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 branșare 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, 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.

c) 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.

d) 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.

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 SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

a) În accepțiunea art. 30 al HGR 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.

b) **Pentru parcelările existente**, executate înainte de anul 1996, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi 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.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

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

d) **Înălțimea construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament. Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

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.

e) **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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 m de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) **Numarul minim al locurilor de parcare** ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **cf. Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta**, astfel:

locuințe individuale/ colective

Art 13.1 - - 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafața construită de maxim 100,00 mp.;

Art 13.2 - - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafața construită mai mare de 100,00 mp.;

Minim 60% din totalul locurilor de parcare pentru locuințe vor fi prevăzute în spații acoperite. La locurile de parcare calculate conform pct.13.1 și 13.2 se va adăuga un supliment de 10% pentru vizitatori;

- Art 4 - birouri** - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă;
- Art 5 - comerț** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S.C.D. utilă;
- Art 5 - servicii** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S.C.D. utilă;
- Art 6 - alimentație publică** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S.C.D. utilă;
- pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

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 HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

În cadrul prezentei documentații, **suprafețele din interiorul parcelelor** proprietate privată/ juridică **destinate amenajării de circulații și spații verzi în procent cumulate de 21% - 40% din suprafața zonei de studiu P.U.Z. se vor reglementa cf. studiilor aferente proiectului prezent cât și cf. soluțiilor de specialitate-arhitectura privind mobilarea urbană și funcțională a imobilelor ce au demarat documentația respectând **Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta** aprobat prin H.C.J.C. nr.152/ 2013.**

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 m.

Porțile împrejmuirilor 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 împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

4.1.1. 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.

4.1.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 175182,16 mp. (17,50 ha.) , a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZM1 – Zona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de D+P+10-11 niveluri cu accente inalte

ZA1 – Zona de depozitare, servicii si comert

NOTA: Condițiile de construire pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în SECȚIUNEA 5.1. – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE a prezentului regulament.

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 2.2. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă detalii specifice în cele ce urmeaza.

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI SI FUNCTIUNI CONEXE, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 44985/ 10.01.2017», în suprafață de 175182,16 mp., se afla in **intravilanul, respectiv extravilanul municipiului Constanta**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona cu caracter industrial, comercial, de servicii.

Amplasamentul este situat in imediata vecinatate a Bulevardului Aurel Vlaicu, a hypermarket-urilor Real, Leroy Merlin. De asemenea in proximitate se regasesc si hypermarket-urile Metro, Carrefour in cadrul incintei Mall Vivo (fost Maritimo).

Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu caracter industrial, comercial si de servicii, situate in lungul Bulevardului Aurel Vlaicu.

Terenurile ce au inițiat prezenta documentatie, sunt situate in extravilanul mun. Constanta, cu deschidere la strada – DN 3C a doua dintre terenuri (PARCELA A 604 / 4 LOT 2, S teren = 37 500 mp., PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1, S teren = 28 845 mp.), cel de-al treilea teren fiind identificat prin PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2, S. teren = 1 669 mp. si situat la limita de proprietate cu PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1, S teren = 28 845 mp.;

în suprafață totală de 68 014 mp. (cf. masuratorilor cadastrale), fiind in proprietatea privata a lui Apti Orhan conform actelor de proprietate (contract vanzare-cumparare/ act lotizare) autentificat prin nr. 396/ 04.03.2004 la B.N.P. Borună Chirața, respectiv nr. 2196/ 14.08.2007 si nr. 2197/ 14.08.2007 la B.N.P. Mariana Iosif.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 179074,82 mp. (17,90 ha.) , a fost împărțit, în baza considerentelor anterior mentionate, în următoarele zone de reglementare:

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizează printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de producție concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

CARACTERUL ZONEI

Fasie de teren limitata de Bd. Aurel Vlaicu - la sud si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice - la nord;

Zona este cuprinsa in zona de protectie hidrologica a sursei de apa Cismea;
Activitati industriale nenocive, productive de diferite profile, avand in general marimi mijlocii, servicii si functiuni complementare.

5.1.2. UTILIZARE FUNCTIONALA U.T.R.-uri PROPUSE

UTILIZARI ADMISE :

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- servicii medicale/ spa;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- reprezentanta/ service auto;
- parcaje subterane, la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- activitati industriale productive si de servicii
- IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse
- activitati tertiare pentru zona industrială:
 - o transporturi
 - o depozitare comerciala
 - o servicii comerciale legate de transporturi si depozitare
 - o anumite activitati comerciale care necesita suprafete mari de teren
 - o locuinte de serviciu
 - o dotari la nivel de cartier si/ sau oras;
- functiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), in concordanta cu reglementarile din H.G. 930/2005, cap. VII.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii si normelor in vigoare.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel puțin **50%** a poluarii actuale in termen de **5** ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente.

UTILIZARI INTERZISE:

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

5.1.3. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

1.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. - *Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor si a constructiilor.*

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri in toate zonele ce se incadreaza in U.T.R.ZM1 si o suprafata minima de 3000 mp.; tipologia parcelelor fiind caracterizata de adancimea mare a acestora.

1.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- Posibilitatea amplasarii cladirilor pe aliniament se realizeaza conform caracterului zonei.
- Se va rezerva terenul necesar realizarii extinderii drumului DN 3C.
- La amplasarea constructiilor pe lot se va tine cont de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, a conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene, cat si fata de drumul national ce delimiteaza zona studiata – DN 3C.
- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- Posibilitatea amplasarii cladirilor pe aliniament se realizeaza conform caracterului zonei.
- Se va rezerva terenul necesar realizarii extinderii drumului DN 3C.
- La amplasarea constructiilor pe lot se va tine cont de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, a conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene, cat si fata de drumul national ce delimiteaza zona studiata – DN 3C.
- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0** metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente, tinnd cont de conditionarile si specificatiile anterior mentionate;
- Este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

1.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- Posibilitatea retragerii cladirilor se realizeaza conform caracterului zonei.
- Se va rezerva terenul necesar realizarii extinderii drumului DN 3C.
- La amplasarea constructiilor pe lot se va tine cont de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, a conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene, cat si fata de drumul national ce delimiteaza zona studiata – DN 3C.

- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente si tinand cont de conditionarile si specificatiile anterior mentionate;
- La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12.00** metri pe străzi de categoria I, a II-a si de **6.00** metri pe strazi de categoria a III-a.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **7.0 metri**;

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- Posibilitatea retragerii cladirilor se realizeaza conform caracterului zonei.
- Se va rezerva terenul necesar realizarii extinderii drumului DN 3C.
- La amplasarea constructiilor pe lot se va tine cont de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, a conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene, cat si fata de drumul national ce delimiteaza zona studiata – DN 3C.
- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente si tinand cont de conditionarile si specificatiile anterior mentionate;
- La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12.00** metri pe străzi de categoria I, a II-a si de **6.00** metri pe strazi de categoria a III-a.
- Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- Cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- In cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

1.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala
- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

- Pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.

1.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 2.3., a prezentului regulament, *Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii.*

1.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.3., a prezentului regulament, *pct. 3.3.1. Parcaje.*

1.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.2., a prezentului regulament, *pct. d) Înălțimea construcțiilor.*

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

H_{maxim} admisibil este D+P+10-11 (55.00 m.)

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT:

H_{maxim} admisibil este nu mai mult de 20.00 m.

Cota +/- 0.00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii unui demisol. Cota +/- 0.00 se va cacula la cota finita interioara a parterului si va fi diferita de cota de amenajare a terenului CTA.

Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

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.

1.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.2., a prezentului regulament, *pct. e) Aspectul exterior al construcțiilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al funcțiunilor adapostite.
- Nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zona.
- Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer condiționat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fatadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

1.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.1., a prezentului regulament, *Reguli privitoare la echiparea edilitară*.

2.0. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.3., a prezentului regulament, *pct. 3.3.2. Spații verzi*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

U.T.R. ZM1:

- **minim 30%** din suprafata terenului (proprietate private a persoanelor fizice/ juridice) este constituita din **spatii verzi, cu respectarea revederilor H.C.L. 152/ 2013;**

U.T.R. ZA1:

- pentru **P.O.T.=50%**, **minim 30%** din suprafata terenului (proprietate private a persoanelor fizice/ juridice) este constituita din **spatii verzi, cu respectarea revederilor H.C.L. 152/ 2013;**

- pentru **P.O.T.=90%**, **minim 10%** din suprafata terenului (proprietate private a persoanelor fizice/ juridice) este constituita din **spatii verzi, cu respectarea revederilor H.C.L. 152/ 2013;**

- Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform actelor normative in vigoare.
- Spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- In gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- Se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si se recomanda inconjurarea acestora cu un gard viu de 1.20 metri inaltime.

2.1. ÎMPREJMUIRI

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.3., a prezentului regulament, *pct. 3.3.3 Împrejmuiri*.

5.1.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

P.O.T. maxim = 60%

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

P.O.T. maxim = 50% constructii/ 90% constructii cu platforme

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevazut 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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse. Balcoanele și consolele ce depasesc 3m pe verticala fata de cota terenului amenajat nu se adauga edificabilului si nu fac parte din calculul POT. Retragerile prevazute in plansa de reglementari sunt aferente amprentei maxime a parterului, consolele nefind incluse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

ZM1 – ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+10-11 NIVELURI CU ACCENTE INALTE

C.U.T. maxim = 4.0

ZA1 – ZONA DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT:

C.U.T. maxim = cf. P.U.Z., dar nu mai mult de 10.00 mc./ mp.

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIU P.U.Z.		
ZONIFICARE	SUPRAFATA	
Funcțiuni	mp.	%
Zona mixta cu destinatia: birouri, servicii, comert, locuire, loisir, agrement, etc.	75005,03	41.88%
Zona cu destinatia: depozitare, productie nenociva, servicii, comert, birouri, locuire de serviciu	80887,593	45.17%
Circulatii carosabile de interes zonal, local, municipal, supramunicipal	10896,80	6.085%
Circulatie pietonala	4526,01	2.527%
Infrastructura feroviara (4 perechi de trenuri/ zi)	4972,082	2.776%
Terenuri arabile (situate in proximitatea caili ferate industriale)	2787,305	1.556%
TOTAL	179074,82	100%
Suma suprafetelor din interiorul parcelor proprietate privata/ juridica destinate amenajarii de circulatii si spatii verzi, raportate la suprafata zonei de studiu P.U.Z.	70445,805 - 38090,777	21.27% - 39.338%

NOTA: Suprafetele din interiorul parcelor proprietate privata/ juridica destinate amenajarii de circulatii si spatii verzi in procent cumulativ de **21% - ~40% din suprafata zonei de studiu P.U.Z.**, se vor reglementa cf. studiilor aferente proiectului prezent cat si cf. solutiilor de specialitate-arhitectura privind mobilarea urbana si functionala a imobilelor ce au demarat documentatia respectand Regulamentul pentru Spatii verzi aprobat prin H.C.J.C. nr.152/ 2013.

U.T.R. -uri PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSE						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZM1	75005,03	60%	4.0	5,00 m.	45003,018	300020,12 mp.
ZA1	80887,593	50%-90%	10.00 mc./mp.	20,00 m.	40443,7965 - 72798,8247	242662,779 mp.- 436792,948
TOTAL	155892,62				85446,8145 - 117801,843	242662,779 mp.- 436792,948
Suprafetele de spatii verzi minime pentru fiecare lot ce fac parte din U.T.R.:			ZM1 - S.spatii verzi min./ S. teren= 30% din suprafata terenului ZA1 - S. spatii verzi min./ S. teren= 10% din suprafata terenului			

NOTA: U.T.R. -uri PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSE asupra terenurilor proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice.

*** NOTA_ % SPATII VERZI cu respectarea prevederilor H.C.L. 152/ 2013:**

U.T.R. ZM1= 30% minim din suprafata terenului (proprietate private a persoanelor fizice/ juridice) este constituita din spatii verzi

U.T.R. ZA1= 10% minim din suprafata terenului (proprietate private a persoanelor fizice/ juridice) este constituita din spatii verzi

Amplasamentele ce au generat P.U.Z. :

PARCELA A 604 / 4 LOT 2 **S teren = 37 500 mp**
CAD 110019 - teren extravilan arabil cu destinatia terenuri cu destinatie agricola (TDA)
conform contract de vanzare-cumparare nr. 396 din 04.03.2004

PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1 **S teren = 28 845 mp (acte)**
30 934 mp (masuratori)
CAD 102384 - teren intravilan arabil cu destinatia terenuri aflate in intravilan (TDI)
conform act de lotizare nr. 2196 din 14.08.2007

PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2 **S teren = 1 669 mp**
CAD 102397 - teren intravilan arabil cu destinatia terenuri aflate in intravilan (TDI)
conform act de lotizare nr. 2197 din 14.08.2007

prezinta urmatoorii indicatori urbanistici:

P.O.T. max. propus= 60%

C.U.T. max. propus= 4.0

R.H. propus= D+P+10-11 (55,00 m.)

Funcțiuni: Mixte – birouri, servicii, locuinte, loisir, agrement, etc.

1."Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire. "

2.Initiator PUZ: APTI ORHAN, initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenurile aferente situat in extravilanul mun. Constanta, in proximitatea Bd. Aurel Vlaicu, a supermarket-urilor Real si Leroy Merlin, cu deschidere la DN3C, situate pe parcelele:

- **PARCELA A 604 / 4 LOT 2**
- **PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1**
- **PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2**

3.CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4.

5.1.5. INTERDICTII TEMPORARE SAU DEFINITIVE

Zona de studiu a prezentei documentatii presupune in proximitatea Bd. Aurel Vlaicu si a DN3C, trasee ale conductelor de alimentare cu apa (aductiune), ale L.E.A. (I.T. si M.T.) si ale conductelor de refulare. Totodata se regaseste si zona de protectie hidrogeologica. De asemenea limitrof zonei studiate, in N-E, se prezinta o linie C.F. ce prezinta 4 perechi de trenuri pe zi.

Astfel se fac urmatoarele recomandari:

a) Deoarece traseul exact al conductelor L.E.A. este dificil de precizat la nivelul P.U.Z. (sc. 1:2000), este necesar ca amplasarea constructiilor pe loturi sa se faca numai pe baza avizelor institutiilor de specialitate avizate conform legii (S.C. R.A.J.A S.A., ELECTRICA S.A., etc.).

- b) Se interzice construirea pe suprafetele proprietate private a persoanelor fizice/juridice, afectate de extinderea amprizei DN3C, si de amenajarea intersectiilor (unde/ daca este cazul).
- c) Pe loturile din configuratia actuala se va putea construi pe baza de autorizatie directa de construire, atata vreme cat prezentul regulament nu impune alte conditii pentru U.T.R.-ul in care se incadreaza lotul.
- d) Construirea pe terenuri rezultate din comasarea/ reparcelarea loturilor din configuratia actuala, se va face exclusiv pe baza de documentatie de urbanism de detaliu (P.U.D.).
- e) Se interzice construirea in zona de siguranta a liniei C.F. (20,00 m. din ax, stanga-dreapta); pentru construirea in zona de protectie a liniei C.F. (100,00 m. din ax, stanga-dreapta) se va solicita avizul S.N.-C.F.R.; aceasta este o reglementare valabila, exclusiv pe perioada existentei liniei C.F. catre Navodari.

In ceea ce priveste zona de protectie hidrogeologica, se respecta indicatiile cf. H.G. nr. 930/ 2005:

Art. 19. (1) In perimetrele de protectie hidrogeologica masurile de protectie au drept scop pastrarea regimului de alimentare a acviferelor cat mai aproape de cel natural, precum si evitarea poluarii apelor subterane si a lacurilor si namolurilor terapeutice cu substante radioactive si cu substante periculoase si prioritar periculoase prevazute in anexa A la Programul de eliminare treptata a evacuarilor, emisiilor si pierderilor de substante prioritar periculoase, aprobat prin H.G. nr. 351/ 2005.

(2) In cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodarii apelor a tuturor lucrarilor situate in perimetrele de protectie hidrogeologica, se vor lua in considerare posibilele efecte ale acestor lucrari asupra captarilor de ape subterane si a lacurilor si namolurilor terapeutice, impunandu-se toate masurile de precautie necesare pentru prevenirea poluarii acestora cu substante greu degradabile sau nedegradabile, precum si pentru prevenirea sau compensarea modificarilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apa exploatare.

Art. 20 (1) Pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetru de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie sa prevada toate masurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricaror substante poluante greu degradabile sau nedegradabile in apele subterane sau in lacurile si namolurile terapeutice, masuri ce vor constitui conditii impuse prin actul de reglementare.

Amplasamentele ce au generat P.U.Z. :

PARCELA A 604 / 4 LOT 2

S teren = 37 500 mp.

CAD 110019 - teren extravilan arabil cu destinatia terenuri cu destinatie agricola (TDA)
conform contract de vanzare-cumparare nr. 396 din 04.03.2004

PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1

**S teren = 28 845 mp. (acte)
30 934 mp (masuratori)**

CAD 102384 - teren intravilan arabil cu destinatia terenuri aflate in intravilan (TDI)
conform act de lotizare nr. 2196 din 14.08.2007

PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2 S teren = 1 669 mp.

CAD 102397 - teren intravilan arabil cu destinatia terenuri aflate in intravilan (TDI)
conform act de lotizare nr. 2197 din 14.08.2007

***** NU SE REGASESC IN ZONELE DE PROTECTIE ALE L.E.A./ CONDUCTELOR DE ALIMENTARE/ REFULARE.**

Intocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU

Sef proiect,
Arh. Mihai STEBINGAR