



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru  
introducere teren în intravilan și reglementare zonă delimitată de  
DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, inițiator Apti Orhan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău  
înregistrată sub nr. 135889/23.10.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de  
organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția  
mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Avizul  
arhitectului șef nr. 135754/23.10.2017 și referatul Direcției urbanism nr.  
135829/23.10.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării  
lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată,  
cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001,  
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările  
ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de  
elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea înregistrată sub nr. 135754/20.10.2017, precum și Avizul  
de inițiere nr. 44985/10.04.2017 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin (1) lit. b) din  
Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru introducere teren în  
intravilan și reglementare zonă delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea  
ferată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta  
hotărâre, cu condiția respectării condițiilor impuse prin raportul Comisiei de  
specialitate nr. 2: suprafața de spațiu verde va fi plantată cu arbori, arbuști,  
amenajată peisagistic.

Zona studiată în suprafață de 17,90 ha mp include terenuri proprietate publică și  
privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, în suprafață totală de 70.103 mp (potrivit  
actelor de proprietate) și 68.014 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), este  
proprietate Apti Orhan, după cum urmează:

- teren în suprafață de 37.500 mp, situat în parcela A 604/4/2, identificat cu nr.  
cadastral 208475, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform contractului  
de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 396/04.03.2004 la Biroul notarului  
public Borună Chirața;

- teren în suprafață de 30.934 mp (potrivit actelor de proprietate) și 29.954 mp  
(potrivit măsurătorilor cadastrale), situat în parcela A 604/3/1/1 - A 604/3/2/2/1,  
identificat cu nr. cadastral 209315, înscris în cartea funciară a UAT Constanța,

conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2196/14.08.2007 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, grevat de drept de ipotecă în favoarea Piraeus Bonk România SA conform extrasului de carte funciară nr. 209315 eliberat sub nr. 116665/26.09.2017;

- teren în suprafață de 1.669 mp, situat în parcela A 604/3/1/2 - A 604/3/2/2/2, identificat cu nr. cadastral 209328, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2197/14.08.2007 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Mas Publishing & Partners SRL în calitate de împuternicit al domnului Apti Orhan la sediul din municipiul Constanța str. Laic Vodă nr. 21, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2017



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 135889 / 23.10.2017

## EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, inițiator Apti Orhan;

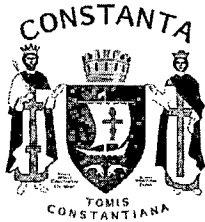
Având în vedere certificatul de urbanism nr. 820/31.03.2017, avizul de intenție nr. 44985/10.04.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 123371/27.09.2017, avizul nr. 135754/23.10.2017 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 135829/23.10.2017.2017;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere teren în intravilan și reglementare zonă delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, inițiator Apti Orhan.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

## R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 135889/23.10.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

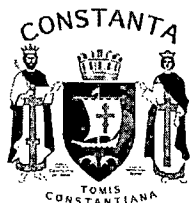
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, inițiator Apati Orhan;

Comisia, întrunită azi 23.10.2017, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil/ Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat, *cu condiția ca suprafața de spațiu verde să fie plantată cu arbori, arbuști, amenajări peisagistice.*

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## REFERAT

Nr. 135829 / 23.10.2017

Urmare solicitărilor nr. 90000/13.07.2017, 131247/11.10.2017 și 135754/20.10.2017 adresate de SC Mas Publishing & Partners SRL în calitate de împuternicit al domnului Apti Orhan, cu sediul în municipiul Constanța str. Laic Vodă nr. 21, privind avizarea documentației Plan urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - care a inițiat PUZ-ul, în suprafață totală de 70.103 mp (potrivit actelor de proprietate) și 68.014 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), este proprietate Apti Orhan, după cum urmează:

- teren în suprafață de 37.500 mp, situat în parcela A 604/4/2, identificat cu nr. cadastral 208475, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 396/04.03.2004 la Biroul notarului public Borună Chirața;
- teren în suprafață de 30.934 mp (potrivit actelor de proprietate) și 28.845 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), situat în parcela A 604/3/1/1 - A 604/3/2/2/1, identificat cu nr. cadastral 209315, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2196/14.08.2007 la Biroul notariilor publice asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, grevat de drept de ipotecă în favoarea Piraeus Bank România SA conform extrasului de carte funciară nr. 209315 eliberat sub nr. 116665/26.09.2017;
- teren în suprafață de 1.669 mp, situat în parcela A 604/3/1/2 - A 604/3/2/2/2, identificat cu nr. cadastral 209328, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2197/14.08.2007 la Biroul notariilor publice asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015: EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare și EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție; conform HCL nr. 286/2006: teren afectat de prelungirea străzii Baba Novac.

Conform PUG: Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajare peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere - autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează să fie stabilită prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m lățime care continuă elementele ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 820/31.03.2017 și AI nr. 44985/10.04.2017, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

*"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

*[...]*

*c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*

- de primarul localității;*
- de primarul general al municipiului București;*
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;*

*[...]*

*(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:*

*a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;*

*b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.*

*(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:*

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;*
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;*
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;*
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;*
- e) capacitățile de transport admise."*

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; [...]*

*Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."*

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform documentului de planificare nr. 104630/16.08.2017. Au fost emise 4 notificări către persoane fizice și juridice proprietari din zona de studiu. Dezbaterea publică a avut loc în data de 08.09.2017, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 114806/08.09.2017.

La dezbaterea publică au participat:

- elaboratorul PUZ,
- proprietari din zona de studiu, 4 persoane.

Urmare dezbaterii publice, nu au fost depuse solicitări de clarificare a prevederilor PUZ / observații / sugestii.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 123371/27.09.2017.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 90850/17.07.2017, conform răspunsului formulat în data de 08.08.2017.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Prin prezentul PUZ și Regulament Local de Urbanism se stabilesc următoarele zone de reglementare: M1b și M2b. Zona mixta (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixta prelungeste principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- Plan de încadrare în municipiu
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de încadrare în documentații aprobate
- Situația existentă
- Regim juridic existent și propus
- Reglementări urbanistice
- Rețele tehnico-edilitare existent și propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 820/31.03.2017
- Aviz de Intenție nr. 44985/10.04.2017
- Raportul informării și consultării publicului nr. 123371/27.09.2017
- preliminar
- Studiu de altimetrie
- Studiu de fezabilitate privind extinderea rețelelor edilitare și studiu sintetic de integrare și conectivitate a funcțiunilor propuse cu cele existente în zonă
- Studiu de trafic și circulație
- Studiu volumetric pentru propunerea de mobilare urbană
- Studiu pedologic

Avize :

- RAJA nr. 341/6142/09.05.2017
- ENEL nr. 184695816/05.05.2017
- Engie nr. 311.526.461/10.05.2017
- Telekom nr. 675/04.05.2017
- SNCFR nr. 7/2/2076/22.06.2017
- Autoritatea aeronautică nr. 15633/686/11.07.2017
- ANIF nr. A38/11.05.2017
- Oficiul de studii pedologice și agrochimice Constanța nr. 763/25.08.2017
- CJC nr. 26/25.07.2017
- CONPET SA nr. 28264/12.07.2017
- Petrotrans SA nr. 168/21.08.2017
- Direcția județeană pentru cultură nr. 844/Z/20.06.2017
- CNAIR - DRDP Constanța nr. 37896/19.07.2017
- MAI - IPJ Constanța nr. 289158/07.07.2017
- SRI nr. 48007/17.08.2017
- Stat major general nr. DT 5190/29.08.2017
- MAI Direcția generală logistică nr. 4287638/18.09.2017
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2367/28.06.2017
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 694/R/09.06.2017
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7141 RP/20.06.2017

### **CONCLUZII**

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic zonal pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, inițiator APTI Orhan.

**Inspector,**  
Cristina Stamat

**p. Arhitect Șef,**  
**Șef Serviciu strategii și planificare urbană,**

urb. Mihai Radu, Vânturăche





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC Mas Publishing & Partners SRL în calitate de împuternicit al domnului Apti Orhan, cu sediul în municipiul Constanța str. Laic Vodă nr. 21, înregistrată sub nr. 135754/20.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 135754 / 23.10.2017**

pentru Planul urbanistic zonal pentru introducerea teren în intravilan și reglementarea zonei delimitată de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată generat de imobilul în suprafață totală de 70.103 mp (potrivit actelor de proprietate) și 68.014 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), proprietate Apti Orhan, după cum urmează:

- teren în suprafață de 37.500 mp, situat în parcela A 604/4/2, identificat cu nr. cadastral 208475, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 396/04.03.2004 la Biroul notarului public Borună Chirața;
- teren în suprafață de 30.934 mp (potrivit actelor de proprietate) și 28.845 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), situat în parcela A 604/3/1/1 - A 604/3/2/2/1, identificat cu nr. cadastral 209315, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2196/14.08.2007 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu, grevat de drept de ipotecă în favoarea Piraeus Bonk România SA conform extrasului de carte funciară nr. 209315 eliberat sub nr. 116665/26.09.2017;
- teren în suprafață de 1.669 mp, situat în parcela A 604/3/1/2 - A 604/3/2/2/2, identificat cu nr. cadastral 209328, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2197/14.08.2007 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu.

Inițiatori: Apti Orhan

Proiectant: SC Mas Publishing & Partners SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona situată în intravilanul municipiului Constanța, delimitat de DN3C, bd. Aurel Vlaicu și calea ferată, în suprafață de 17,90 ha.

**Prevederi PUG și PUZ - RLU aprobate anterior:**

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015: EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare și EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție; conform HCL nr. 286/2006: teren afectat de prelungirea străzii Baba Novac.

Conform PUG: Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanta nu au facut obiectul PUGMC. Ele reprezinta un important potential de dezvoltare urbanistica a orasului si trebuie gestionate cu prudenta in vederea conservarii coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbana, a celor de amenajari peisagere si de protectie. In cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum si limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protectie a orasului.

Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează să fie stabilită prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m lățime situate la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicate și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m lățime care continuă elementele ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

#### **Prevederi PUZ - RLU propuse:**

Prin prezentul PUZ și Regulament Local de Urbanism se stabilesc următoarele zone de reglementare:

- M1b – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA până la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate
- M2b – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA până la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate.

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

#### **UTILIZĂRI ADMISE – M1b:**

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare (Sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999- Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuiți Constructive - Art. 2.3.45);
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;
- Locuințe colective.

#### **UTILIZĂRI ADMISE – M2b:**

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (Sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999 - Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuiți Constructive - Art. 2.3.45);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI :**

**M1b:**

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

**M2b:**

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

Pentru cele două zone de reglementare propuse prin prezenta documentație - orice alte activități ce nu au fost precizate la utilizări admise/ utilizări admise cu condiționări.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- 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;
- Se va rezerva terenul necesar realizării extinderilor de drum (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații Plan regim juridic - Situație Propusă, unde sunt reprezentate în plan extinderile de drum cât și drumurile nou propuse, secțiunile de drum figurate pe planșa Plan de reglementări urbanistice propuse aferent prezentei documentații);
- La amplasarea construcțiilor pe lot se va ține cont de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, a conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene, cât și față de drumul național ce delimitează zona studiată - DN 3C(30,00 metri retragere din axul drumului conform normelor în vigoare și după cum este figurat pe planșa Plan de reglementări urbanistice propuse aferent prezentei documentații);
- Construcțiile se vor retrage minimum 6,00 metri de la aliniamentul față de Bd. Aurel Vlaicu, 30,00 metri din axul drumului DN3C spre interiorul lotului și minimum 3,00 metri de la aliniamentul altor străzi ce deservește parcela;
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

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

- Se va rezerva terenul necesar realizării extinderilor de drum (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații Plan regim juridic - Situație Propusă, unde sunt reprezentate în plan extinderile de drum cât și drumurile nou propuse, secțiunile de drum figurate pe planșa Plan de reglementări urbanistice propuse aferent prezentei documentații);
- La amplasarea construcțiilor pe lot se va ține cont de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, a conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene conform avizelor instituțiilor de specialitate solicitate la faza D.T.A.C.;
- Se vor retrage cel puțin 3.00 metri față de limitele laterale și/ sau posterioare atâta vreme cât se respectă prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor; și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- În cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Accesurile 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

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1b Hmaxim admisibil este nu mai mult de 55.00 metri

M2b Hmaxim admisibil este nu mai mult de 43.00 metri

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații - Aviz Aeronautică nr.15633/ 686 din 11.07.2017);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- Demisol D = 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter P (finit-finit) = 4,50 metri;
- Etaj curent E (finit-finit) = 4,50 metri;
- Atic/ Cornisa = 1,50 metri.

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

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

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

#### 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:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;
- Pentru parcajele la sol se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și fiecare arbore se va înconjura cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

M1b P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 4,0mp./ A.D.C.

M2b P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 3,0 mp./ A.D.C.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.10.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- se vor rezolva neconcordanțele din RLU,
- RLU va conține prevederi referitoare la avizarea la faza de construire: însorire, cultură, etc.
- circulație perimetrală cu sensuri unice
- spațiile verzi vor fi organizate cu cel puțin 1 arbore la 100 mp,
- detalierea regimului de înălțime maxim admis.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 820/2017, emis de Primăria municipiului Constanța.

**p. Arhitect Șef,  
Șef Serviciu strategii și planificare urbană,**

urb. Mihai Radu Vânturașe

# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1

## DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI SI FUNCTIUNI CONEXE

### I.02 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.

### I.03 Titularul investiției

APTI ORHAN

### I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

### I.05 Proiectant de specialitate/ Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

### I.06 Fază proiect

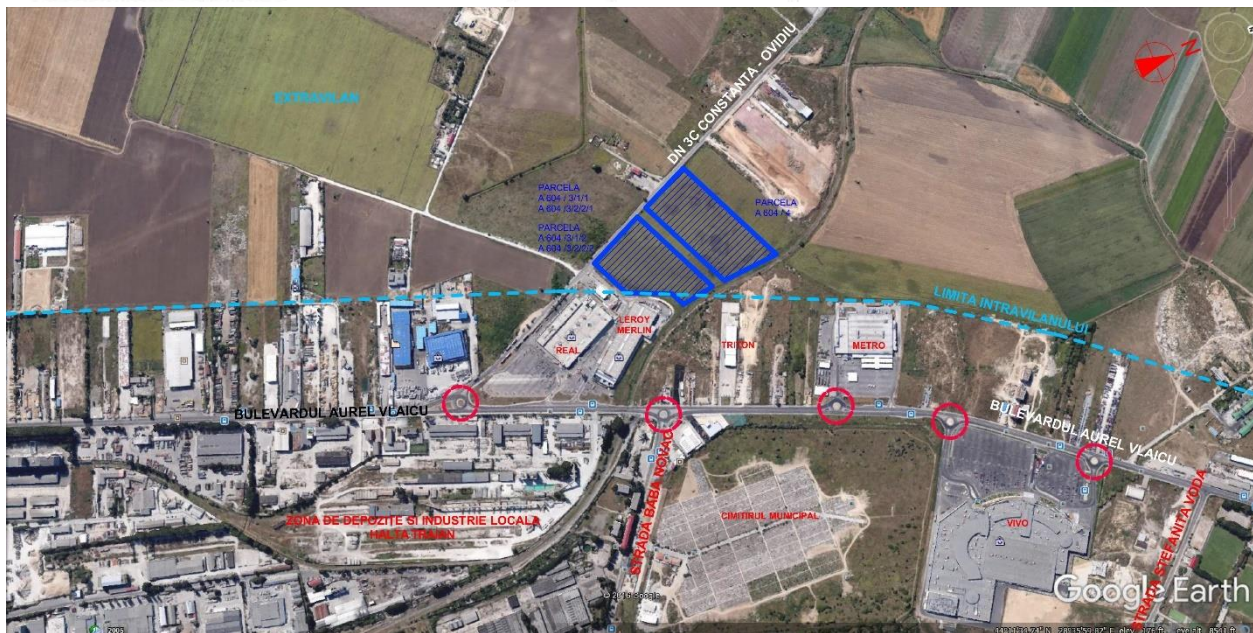
P.U.Z.

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în **introducerea terenurilor în intravilan si construirea unui complex de birouri cu toate functiunile conexe**. Având în vedere prevederile Legii 350/ 2001, zona se va studia unitar , va avea o suprafață de **aproximativ 17.90 ha**. și va fi delimitată astfel:

- La nord: PARCELA A 604 /5
- La vest: DN 3 C Constanța - Ovidiu
- La sud: Bd. Aurel Vlaicu
- La est: Linie cale ferată

Prin planul urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.



### 1.3 SURSE DOCUMENTARE ȘI CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROIECTAREA URBANĂ

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- 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;
- 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 M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

- H.C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a Amenajării Teritoriului și Urbanismului, 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.

## 1.4 CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- **Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006**, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- **Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006**, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- **O.U.G. nr. 195/ 2005** privind Protecția Mediului aprobată cu modificările prin Legea nr. 265/ 2006 cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în **extravilanul municipiului Constanța** (PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1 si PARCELA A 604 / 4 LOT 2), **respectiv în intravilanul municipiului** (PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2) în proximitatea magazinului Leroy Merlin situat pe Bulevardul Aurel Vlaicu, **cu acces direct din DN 3C – Constanța – Ovidiu**.

### 2.2. PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.

Amplasamentul studiat face parte din extravilanul (PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1 și PARCELA A 604 / 4 LOT 2), respectiv intravilanul (PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2) Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;

Terenurile situate pe **PARCELA A 604 / 4 LOT 2** si **PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1** sunt înregistrate la categoria de folosință " teren extravilan arabil - terenuri cu destinație agricolă (TDA) " și fac parte din :

#### **EX – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI**

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au facut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

#### **EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;**



Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 metri lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicate și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 metri lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia de cale ferată care face legătura cu Năvodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

### 2.3. PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.Z. Aurel Vlaicu

Terenul situat pe **PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2** ce face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016; este înregistrat la categoria de folosință "teren intravilan arabil - cu destinație terenuri aflate în intravilan (TDI)" și cf. PLAN URBANISTIC ZONAL BD. AUREL VLAICU Nr.7/ 2004, face parte din :

#### UTR2 – LOTURI VEST BD. AUREL VLAICU

Zona ce din punct de vedere urbanistic, permite funcțiuni de depozitare (în spații închise-hale, pe platform), comerț en-gros, producție necivica, spații de prezentări - expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.

### 2.4 BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. EXISTENT		
ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA	
	mp.	%
EX2	82352,471	45.987%
U.T.R.2	83403,702	46.574%
CIRCULATIE RUTIERA (și construcții aferente)	8337,609	4.6559%
CIRCULATIE FEROVIARA	4981,038	2.781%
TOTAL	179074,82	100%

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN/ EXTRAVILAN EXISTENT (terenuri proprietate privata a pers. fizice/ juridice)		
U.T.R.	S. (mp.)	CLASIFICAREA TERENURILOR
EX2	82352,471	EXTRAVILAN - categoria de folosinta: arabil
U.T.R.2	83403,702	INTRAVILAN - categoria de folosinta: arabil / curți construcții
TOTAL	165756,17	

**NOTA: TERENURILE CUPRINSE IN SITUAȚIA EXISTENTA DIN EXTRAVILAN, SOLICITA PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN, PENTRU O DEZVOLTARE COERENTA, ECHILIBRATA A ZONEI DIN CARE FACE PARTE SI CU CARE SE INVECINEAZA, CAT SI PENTRU ORAS.**

U.T.R. -uri EXISTENTE SI INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CF. P.U.G.M.C./ P.U.Z. AUREL VLAICU							
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H.	(m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
EX2	82352,471	-	-	-	-	-	-
U.T.R.2	83403,702	50%-90%	10.00 mc./mp.	20,00 m.		41701,851 - 75063,3318	250211,106
TOTAL	165756,17					41701,851 - 75063,3318	250211,106

## 2.5.REGIMUL JURIDIC

Terenurile, proprietate privată **Apti Orhan** însumează o suprafață de **68 014 mp.** ( conform acte ) și **70 103 mp.** ( conform măsurători ), așa cum sunt menționate în actele de proprietate cât și în fișa actelor de proprietate și planurilor de amplasament și delimitare a corpului de proprietate :

### PARCELA A 604 / 4 LOT 2

**S teren = 37 500 mp.**

CAD 110019 - teren extravilan arabil cu destinația terenuri cu destinație agricolă (TDA )  
conform contract de vânzare-cumpărare 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 destinația terenuri aflate în 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 destinația terenuri aflate în intravilan (TDI )  
conform act de lotizare nr. 2197 din 14.08.2007

## 2.6.CIRCULAȚII

În limita zonei studiate ,circulația se realizează pe DN 3C – Constanța –Ovidiu , cu acces din sensul giratoriu situat la intersecția cu bulevardul Aurel Vlaicu . De asemenea, terenurile au deschidere și la De 601, limitrof căii ferate industriale identificate cu N.C.= 245718 .

## 2.7.OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este **teren liber**, având folosirea: **teren extravilan arabil, respectiv teren intravilan arabil.**

## 2.8.ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent ,**terenurile** ce fac obiectul documentației de urbanism **nu au bransament la rețele de utilități** (alimentare cu apă, canalizare, și rețele de telecomunicații) din zonă.

În zona de studiu P.U.Z. a prezentei documentații există următoarele tipuri de rețele la care se poate realiza ulterior bransamentul:

- Cf. **aviz S.C. RAJA S.R.L. nr.341/6142 din 09.05.2017**: conducta aducțiune apă Dn.1000mm. P.E.H.D. de pe amplasament a fost deviată pe D.J.156 – pe partea opusă imobilului; pe D.J.156, pe partea imobilului există conductă de distribuție apă Dn110 mm. P.E.H.D.; Nu există colector menajer; În zona amplasamentului există conductă de refulare ape uzate Dn 800 mm. P.R.E.M.O.+O.L. (H.=2-2,5 m.) de la S.P.E.20, conducta de traversează terenuri proprietate privată;

- Cf. **aviz e-distribuție Dobrogea nr.184695816/ 28.04.2017**: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat L.E.A. 20 K.V. și L.E.S. 20 K.V. existente în apropierea imobilelor ce au generat documentația; există rețea electrică de distribuție; se poate realiza racordarea la rețeaua existentă cf. specificațiilor prezentului aviz.

- Cf. **aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engie nr.311.526.461/ 10.05.2017**: conform planului de situație prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona în care urmează a se realiza documentația de tip P.U.Z., societatea DISTRIGAZ SUD REȚELE engie, nu deține rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale; lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție a gazelor naturale.

- Cf. **aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 675/ 04.05.2017**: în zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situație anexat prezentului aviz; lucrările pentru care s-a solicitat avizul se vor realiza exclusiv cf. condițiilor și specificațiilor prezentului aviz.

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au urmărit :

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor
- Asigurarea accesului la infrastructuri
- Utilizarea eficientă a terenurilor
- Menținerea parcelarului existent și al traseului drumurilor de exploatare existente
- Diversificarea funcțiilor admise, și anume: servicii de interes local/general, comerț, birouri
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT și a suprafeții maxim edificabile pentru amplasamentul studiat
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale

### 3.1. ZONIFICAREA FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile vizate se poate face prin elaborarea și finanțarea *persoanelor fizice și /sau juridice interesate*, dar în condițiile majorării cu maxim 20 % a P.O.T.-ului și C.U.T.-ului aprobat .

#### GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixta (M) se caracterizeaza 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, birouri si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activitati etc.).

#### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- **M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;
- **M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

#### \*\*\* Glosar

- *Regim de construire*: modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise.

#### UTILIZĂRI ADMISE – M1b:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare (Sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999- Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuiți Constructive - Art. 2.3.45);
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;
- Locuințe colective.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**R.h. maxim= 55.00 metri**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim = 60 %**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim = 4.00 mp./ A.D.C.**

#### **UTILIZĂRI ADMISE – M2b:**

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (Sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999 - Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuiți Constructive - Art. 2.3.45);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**R.h. maxim= 43.00 metri**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. maxim = 60%**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**C.U.T. maxim = 3.0 mp./ A.D.C.**

### 3.2 BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIU P.U.Z.		
ZONIFICARE	SUPRAFATA	
	mp.	%
Functiuni		
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de 55,0 m (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de inaltime, situate in afara zonelor protejate;	61818,718	34.521%
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de 43,0 m (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate in afara zonelor protejate	82797,200	46.236%
Circulatii carosabile de interes zonal, local, municipal, supramunicipal	21300,678	11.894%
Circulatie pietonala	5803,7952	3.2409%
Infrastructura feroviara (4 perechi de trenuri/ zi)	4981,038	2.781%
Spatii plantate amenajate/neamenajate in afara terenurilor proprietate privata	2373,3901	1.325%
<b>TOTAL</b>	<b>179074,82</b>	<b>100%</b>
Suprafata destinata exclusiv spatii plantate cu vegetatie joasa (gazon) si de aliniament, din cadrul incintelor proprietate privata. (unde se permite realizarea de accese carosabile pe lot)	24296,3011 <small>(din S.I-144615,91) (din S.I-144615,91)</small>	16.800%

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN/ EXTRAVILAN PROPUS (terenuri proprietate privata a pers. fizice/ juridice)		
U.T.R.	S. (mp.)	CLASIFICAREA TERENURILOR
M1b	61818,71	INTRAVILAN - categoria de folosinta: arabil / curti constructii
M2b	82797,20	
TOTAL	144615,91	

**NOTA:** TERENURILE CUPRINSE IN SITUATIA EXISTENTA IN EXTRAVILAN, 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 CONDITIONARILOR A.N.I.F. aviz nr. A38/ 11.05.2017.

**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 M.A.P.D.R./ M.A.I. nr. 897/ 798/ 2005, **scoaterea din circuitul agricol al terenurilor amenajate cu lucrări de îmbunătățire funciară 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 Plan Urbanistic Zonal (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, acutalizată, Legea 138/ 2004 republicată, modificată, acutalizată, etc.).

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.)
M1b	61818,71	60%	4.0 mp./A.D.C.	55,00 m.	37091,226	247274,84
M2b	82797,20	60%	3.0 mp./A.D.C.	43,00 m.	49678,32	248391,60
<b>TOTAL</b>	<b>144615,91</b>				<b>86769,546</b>	<b>495666,44</b>
Suprafetele de spatii verzi minime pentru fiecare lot ce fac parte din U.T.R.:			M1b - S. spatii verzi min./ S. teren= 30% din suprafata terenului			
			M2b - S. spatii verzi min./ S. teren= 30% din suprafata terenului			

### 3.3 .CIRCULAȚII PROPUSE

Conform reglementărilor urbanistice aprobate , terenurile sunt afectate de culoarul rezervat dezvoltării rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție . Prin această documentație, se propune translatarea acestui nod de circulație menționat atât în P.U.G.M.C. cât și în P.U.Z. Aurel Vlaicu, la intersecția DN 3C cu bulevardul Aurel Vlaicu – fiind un culoar rutier cu precedent în utilizare.

Circulația se va realiza conform soluțiilor obținute în urma Studiului de circulație pentru extinderea tramei stradale (cf. C.U. nr.820/ 31.03.2017), Studiului de trafic (cf. A.I. nr.44985/ 10.04.2017) și a propunerii de specialitate arhitectură privind mobilarea urbană și funcțională a imobilelor ce au demarat prezenta documentație.



### 3.4.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețelele publice existente.

Alimentarea cu energie electrică și racordarea la rețeaua de cabluri telefonice se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă.

**Toate racordurile se vor realiza conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:**

- aviz S.C. RAJA S.R.L. nr.341/6142 din 09.05.2017;
- aviz e-distributie Dobrogea nr.184695816/ 28.04.2017;
- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engie nr.311.526.461/ 10.05.2017;
- aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 675/ 04.05.2017.

**Soluțiile ce vor rezulta în urma mobilării arhitecturale și funcționale a terenurilor ce au generat documentația, pot dispune, pentru construcțiile ce se vor propune, de următoarele echipamente tehnico-edilitare:**

#### ENERGIE ELECTRICĂ | GAZE | TELECOMUNICAȚII

- **Post transformare subteran/ supraterean capsulat** – 3/4 unități, cu capacitate între 840kVA – 1200 kVA, conform bilanțului energetic ce se va întocmi la fazele D.T.A.C., respectiv P.T.h.;
- Consumatori principali de energie electrică vor fi:
  - o **Agregate de răcire de tip chiller** (8 – 10 bucăți) la 350 kW electrici fiecare;
  - o **Centrale de tratare aer** (8-10 bucăți) la 90 kW-140 kW;
  - o **Grup de pompare ape uzate menajere** 60-80 kW;
  - o **Grup de pompare incendiu** 200 kW;
  - o **Grup de pompare apă rece de consum menajer 35 kW;**
  - o **Pompe de circulație apă răcită** (de la instalație tip chiller către consumatori – clădire);
  - o **Pompe** (20 de bucăți) cu 12-15 kW fiecare;
  - o **Pompe circulație apă caldă** (de la centrala termică către consumatori – clădire) cu o putere electrică de 12-14 kW fiecare.

De asemenea pentru degajările de fum, se prezintă cosuri ale centralelor termice ce degajă fum într-o cantitate maximă cumulată pe timp de iarnă de ~9796 kg/h pentru consum de gaz metan:

- NU EXISTĂ activități de lansare baloane sau alte agregate/ echipamente asemănătoare de zbor;
- NU EXISTĂ activități și/ sau surse de atragere a păsărilor;
- NU EXISTĂ linii electrice aeriene aflate în proprietatea beneficiarilor terenurilor ce au demarat prezenta documentație, și nici nu vor exista prin prezentul proiect, altele decât cele existente ale furnizorilor de energie electrică din rețeaua de distribuție națională; În cadrul proiectului și pe terenurile ce au demarat prezenta documentație se propune utilizarea liniilor electrice de tip L.E.S. (linii electrice subterane) de joasă tensiune;
- NU EXISTĂ echipamente și/ sau sisteme de telecomunicații amplasate pe teren; Comunicațiile se vor face prin fibră optică îngropată, racordate la rețelele furnizorilor locali de internet și televiziune.

#### ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune bazin de retenție în care apa de ploaie să ajungă convențional curată, filtrată, decantată și fără conținut de hidrocarburi cu bypass. Apa de bazin va fi utilizată după trecerea ploii la udat spații verzi amenajate/ neamenajate, la wc – uri și pisoare ca și apa gri, în vederea obținerii punctajului pentru certificarea L.E.E.D. sau Breeam (clădiri eficiente energetic/ verzi).

**PARCELA A 604 / 4 LOT 2**

Volum bazin retenție:

**S teren = 37 500 mp.**

730 metri cubi

Debit:	583 litri/ secundă și suprafață
<b>PARCELA A 604 / 3/1/1 - A 604/3/2/2/1 LOT 1</b>	<b>S teren = 28 845 mp.</b>
<b>PARCELA A 604 / 3/1/2 - A 604/3/2/2/2 LOT 2</b>	<b>S teren = 1 669 mp.</b>
Volum bazin retenție:	592 metri cubi
Debit:	475 litri/ secundă și suprafață

### 3.5. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona supusă studiului prezintă funcțiunea de teren arabil și este localizată cu precădere în extravilanul Municipiului Constanța.

Documentațiile de urbanism aprobate P.U.G.M.C., respectiv P.U.Z. Aurel Vlaicu, prezintă în zona studiată un nod rutier major de circulație, ce în prezent nu își regăsește justificarea implementării conform propunerilor acestora, din următoarele considerente:

- existența unor H.C.L.M.-uri aprobate ce presupun construcții existente, de tipul hypermarket, hală depozitare/ service auto;
- existența unui precedent în utilizare a DN3C, ca alternativă de traseu pentru ruta Constanța-Ovidiu - Lumina - Năvodari - București (acces autostradă) - Mamaia;
- De asemenea există și un punct de conflict rutier - cale ferată (C.F.) la intersecția Bd. Aurel Vlaicu - Linie C.F. (4 perechi de trenuri/ zi) în proximitatea sensului giratoriu de la intersecția cu Str. Baba Novac.

### 3.6 LUCRĂRI APROBATE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate cu privire la protecția mediului.

### 3.7 RELAȚIA P.U.Z. CU ALTE PLANURI/ PROGRAME/ OBIECTIVE DE MEDIU

Momentan nu este cazul.

### 3.8 IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

(regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite- prescripții și recomandări)

Momentan nu este cazul.

## CAPITOLUL 4

## INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere caracterul zonei aferente bulevardului Aurel Vlaicu și a poziționării lotului la intersecția unor axe importante ale orașului, întreaga zonă a devenit din ce în ce mai atractivă din punctul de vedere al investițiilor. În acest sens, beneficiarul propune amenajarea unui complex de birouri care să cuprindă toate destinațiile necesare unei dezvoltări durabile :

- birouri;
- spații comerciale;
- alimentație publică;



- locuințe de serviciu;
- echipamente publice;
- loisir și locuri de joacă;
- locuri de parcare;

Împreună cu realizarea acestei investiții se vor crea și noi locuri de muncă, necesare pentru creșterea economică și socială a municipiului. Investiția va fi realizată exclusiv din fonduri proprii, fără implicarea autorității publice locale.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de PUZ și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară a dezbaterii publice, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbateră publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Planul urbanistic zonal va reglementa întreaga zonă, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și architectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

## CAPITOLUL 5

## OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- **îmbunătățirea condițiilor de viață** prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;  
**utilizarea eficientă a terenurilor**, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

- **asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;**

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și

construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.**

Intocmit,  
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1.1. DATE GENERALE

#### 1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI ȘI  
FUNCTIUNI CONEXE**

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

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

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață 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/ Șef de proiect

**Urb. Alexandru Băjenaru**

#### 1.1.6. Faza proiect

**P.U.Z.**

#### 1.1.7. Număr proiect

**108/2017**

1."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. "

2.Inițiator P.U.Z.: APTI ORHAN, inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în extravilanul, respectiv intravilanul mun. Constanta, în proximitatea Bd. Aurel Vlaicu, a hypermarket-urilor JUMBO și 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.C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4.

## 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, respectiv extravilanului municipiului Constanța, delimitată de Bulevardul Aurel Vlaicu, DN 3C Constanta-Ovidiu, linie cale ferată (C.F.) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

1.2.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE COMPLEX BIROURI ȘI FUNCȚIUNI 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 LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- 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;
- 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 M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";

- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a Amenajării Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## 2.1.DOMENIUL DE APLICARE

**2.1.1.** Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), 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 (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

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

**2.1.6.** Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit

competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

## 2.2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de 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 M.A.P.D.R./ M.A.I. nr. 897/ 798/ 2005, **scoaterea din circuitul agricol al terenurilor amenajate cu lucrări de îmbunătățire funciară 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 Plan Urbanistic Zonal (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, acutalizată, Legea 138/ 2004 republicată, modificată, acutalizată, etc.).

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației

efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- d) **Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- 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) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

### 2.2.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și 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 tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- b) **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
  - 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.
- c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 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 însorire, Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor --, etc).

### 2.3.REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.  
Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- b) **Accesurile 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 DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 3.1.1.RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton 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 destinată 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 pe fatadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

#### 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 în 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 tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea 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, 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 DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- b) **Înălțimea construcțiilor** -Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații - Aviz Aeronautică nr.15633/ 686 din 11.07.2017);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea fațadă de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- Demisol **D** = 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = 4,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = 4,50 metri;
- Atic/ Cornisa = 1,50 metri.

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

\*Realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentatie.

**NOTĂ:** Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

### 3.3.REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 3.3.1. PARCAJE:

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp. ;
- **Art. 8 - construcții culturale**
  - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
  - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
  - pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

### 3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia 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 conform H.C.J.C. 152/ 2013.

### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

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

### Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 - 2,20 metri

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

## 4.1. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

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 179074,82 mp. (17,90 ha.), a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone și subzone de reglementare:

Zonă mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- **M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;
- **M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

## 5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

### 5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

#### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI MIXTE (M)

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- **M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;
- **M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

#### \*\*\* Glosar

- *Regim de construire*: modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise.

### 5.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ U.T.R.-uri PROPUSE

#### UTILIZĂRI ADMISE :

##### UTILIZĂRI ADMISE – M1b:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare (Sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999- Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuirii Constructive - Art. 2.3.45);
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;
- Locuințe colective.

#### UTILIZĂRI ADMISE – M2b:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (Sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită; suprafața construită fiind condiționată de normele legislației în vigoare - P118/1999 - Cap.2 Condiții generale de performanță a construcțiilor - Subcapitolul 2.3 Alcătuirii Constructive - Art. 2.3.45);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI M1b:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI M2b:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

Pentru cele doua zone de reglementare propuse prin prezenta documentatie - orice alte activitati ce nu au fost precizate la utilizări admise/ utilizări admise cu condiționări.

### 5.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

#### 5.1.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect parcelarea terenurilor.**

### 1.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

**M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;

**M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- 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;
- Se va rezerva terenul necesar realizării extinderilor de drum (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații *Plan regim juridic - Situație Propusă*, unde sunt reprezentate în plan extinderile de drum cât și drumurile nou propuse, secțiunile de drum figurate pe planșa *Plan de reglementări urbanistice propuse* aferent prezentei documentații);
- La amplasarea construcțiilor pe lot se va ține cont de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, a conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene, cât și față de drumul național ce delimitează zona studiată – *DN 3C(30,00 metri retragere din axul drumului conform normelor în vigoare si dupa cum este figurat pe planșa Plan de reglementari urbanistice propuse aferent prezentei documentații)*;
- Construcțiile se vor retrage minimum 6,00 metri de la aliniamentul față de Bd. Aurel Vlaicu, 30,00 metri din axul drumului DN3C spre interiorul lotului și minimum 3,00 metri de la aliniamentul altor străzi ce deservește parcela;
- Este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

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

**M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;

**M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

- Se va rezerva terenul necesar realizării extinderilor de drum (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații *Plan regim juridic - Situație Propusă*, unde sunt reprezentate în plan extinderile de drum cât și drumurile nou propuse, secțiunile de drum figurate pe planșa *Plan de reglementări urbanistice propuse* aferent prezentei documentații);
- La amplasarea construcțiilor pe lot se va ține cont de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, a conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene conform avizelor instituțiilor de specialitate solicitate la faza D.T.A.C.;
- Se vor retrage cel puțin 3.00 metri față de limitele laterale și/ sau posterioare atâta vreme cât se respectă prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor; și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- În cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### 1.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la cel puțin 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- Distanța dintre clădiri se poate admite mai puțin de jumătate din înălțime, pe baza studiului de insorire favorabil pentru toate tipurile de funcțiuni.

#### 1.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

- b) **Accesurile 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.

#### 1.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017 astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
  - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
  - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
  - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
  - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.) ;
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
  - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp. ;
- **Art. 8 - construcții culturale**
  - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
  - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;

- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

## 1.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității generale de calcul, conform prezentului regulament.

**M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;  
**H<sub>maxim</sub> admisibil este nu mai mult de 55.00 metri**

**M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;  
**H<sub>maxim</sub> admisibil este nu mai mult de 43.00 metri**

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații - Aviz Aeronautică nr.15633/ 686 din 11.07.2017);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- Demisol **D** = 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = 4,50 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = 4,50 metri;
- Atic/ Cornisa = 1,50 metri.

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

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

**NOTĂ:** Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

## 1.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul



general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă:

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj 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.

## 1.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton 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 destinată 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 pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

### 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 în 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 tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea 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, 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 și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a plansei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, elaborată de persoane de specialitate.

**Toate racordurile se vor realiza conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:**

- aviz S.C. RAJA S.R.L. nr.341/6142 din 09.05.2017;
- aviz e-distributie Dobrogea nr.184695816/ 28.04.2017;
- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engie nr.311.526.461/ 10.05.2017;
- aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 675/ 04.05.2017.

**Soluțiile ce vor rezulta în urma mobilării arhitecturale și funcționale a terenurilor ce au generat documentația, pot dispune, pentru construcțiile ce se vor propune, de următoarele echipamente tehnico-edilitare:**

#### ENERGIE ELECTRICĂ | GAZE | TELECOMUNICAȚII

- **Post transformare subteran/ suprateran capsulat** – 3/4 unități, cu capacitate între 840kVA – 1200 kVA, conform bilanțului energetic ce se va întocmi la fazele D.T.A.C., respectiv P.T.h.;
- Consumatori principali de energie electrică vor fi:
  - o **Agregate de răcire de tip chiller** (8 – 10 bucăți) la 350 kW electrici fiecare;
  - o **Centrale de tratare aer** (8-10 bucăți) la 90 kW-140 kW;
  - o **Grup de pompare ape uzate menajere** 60-80 kW;
  - o **Grup de pompare incendiu** 200 kW;
  - o **Grup de pompare apă rece de consum menajer 35 kW;**
  - o **Pompe de circulație apă răcită** (de la instalație tip chiller către consumatori – clădire);
  - o **Pompe** (20 de bucăți) cu 12-15 kW fiecare;
  - o **Pompe circulație apă caldă** (de la centrala termică către consumatori – clădire) cu o putere electrică de 12-14 kW fiecare.

De asemenea pentru degajările de fum, se prezintă coșuri ale centralelor termice ce degajă fum într-o cantitate maximă cumulată pe timp de iarnă de ~9796 kg/h pentru consum de gaz metan:

- NU EXISTĂ activități de lansare baloane sau alte agregate/ echipamente asemănătoare de zbor;
- NU EXISTĂ activități și/ sau surse de atragere a păsărilor;
- NU EXISTĂ linii electrice aeriene aflate în proprietatea beneficiarilor terenurilor ce au demarat prezenta documentație, și nici nu vor exista prin prezentul proiect, altele decât cele existente ale furnizorilor de energie electrică din rețeaua de distribuție națională; În cadrul proiectului și pe terenurile ce au demarat prezenta documentație se propune utilizarea liniilor electrice de tip L.E.S. (linii electrice subterane) de joasă tensiune;
- NU EXISTĂ echipamente și/ sau sisteme de telecomunicații amplasate pe teren; Comunicațiile se vor face prin fibră optică îngropată, racordate la rețelele furnizorilor locali de internet și televiziune.

## ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune bazin de retenție în care apa de ploaie să ajungă convențional curată, filtrată, decantată și fără conținut de hidrocarburi cu bypass. Apa de bazin va fi utilizată după trecerea ploii la udat spații verzi amenajate/ neamenajate, la wc – uri și pisoare ca și apa gri, în vederea obținerii punctajului pentru certificarea L.E.E.D. sau Breeam (clădiri eficiente energetic/ verzi).

### **PARCELA A 604 / 4 LOT 2**

Volum bazin retenție:

Debit:

**S teren = 37 500 mp.**

730 metri cubi

583 litri/ secundă și suprafață

### **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**

Volum bazin retenție:

Debit:

**S teren = 28 845 mp.**

**S teren = 1 669 mp.**

592 metri cubi

475 litri/ secundă și suprafață

## **2.0. 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:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;
- Pentru parcajele la sol se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și fiecare arbore se va înconjura cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

## **2.1. ÎMPREJMUIRI**

Funcție de destinația construcțiilor și a funcțiunilor adăpostite, acolo unde este necesar, împrejmuirile se vor realiza astfel:

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 maximum 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 metri**

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 exigențe ca și aspectul exterior al

clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

#### 5.1.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;

**P.O.T.** maxim = 60%

**M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

**P.O.T.** maxim = 60%

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

**M1b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 55,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), cu accente de înălțime, situate în afara zonelor protejate;

**C.U.T.** maxim = 4,0mp./ A.D.C.

**M2b** – Zonă mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de 43,0 metri (de la CTA pana la atic/ cornisa), situate în afara zonelor protejate;

**C.U.T.** maxim = 3,0 mp./ A.D.C.

#### 5.1.5. INTERDICȚII TEMPORARE SAU DEFINITIVE

Zona de studiu presupune în proximitatea Bd. Aurel Vlaicu și a DN3C, trasee ale conductelor de alimentare cu apă (aducțiuni), ale L.E.A. (I.T. și M.T.) și ale conductelor de refulare. Totodată se regăsește și zona de protecție hidrogeologică. De asemenea limitrof zonei studiate, în N-E, se prezintă o linie de cale ferată (C.F.) ce dispune de 4 perechi de trenuri pe zi.

Astfel se fac următoarele precizări:

- 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 construcțiilor pe loturi să se facă numai pe baza avizelor instituțiilor de specialitate avizate conform legii (S.C. R.A.J.A S.A., ELECTRICA S.A., etc.);
- b) Se interzice construirea pe suprafețele proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice, afectate de extinderea amprizei DN3C, și de amenajarea intersecțiilor (unde/ dacă este cazul);
- c) Pe loturile din configurația actuală se va putea construi pe baza de autorizație directă de construire, atâta vreme cât prezentul regulament nu impune alte condiții pentru U.T.R.-ul în care se încadrează lotul;
- d) Construirea pe terenuri rezultate din comasarea/ reparcelarea loturilor din configurația actuală, se va face exclusiv pe baza de documentație de urbanism de detaliu (P.U.D.);
- e) Se interzice construirea în zona de siguranță a liniei de cale ferată (C.F.) (20,00 m. din ax, stânga-dreapta); pentru construirea în zona de protecție a liniei de cale ferată (100,00 m. din ax, stânga-dreapta) se va solicita avizul S.N.-C.F.R.; aceasta este o reglementare valabilă, exclusiv pe perioada existenței liniei C.F. către Năvodari.

În ceea ce privește zona de protecție hidrogeologică, se respectă indicațiile cf. H.G. nr. 930/2005:

*Art. 19.*

(1) În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin H.G. nr. 351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.

*Art. 20*

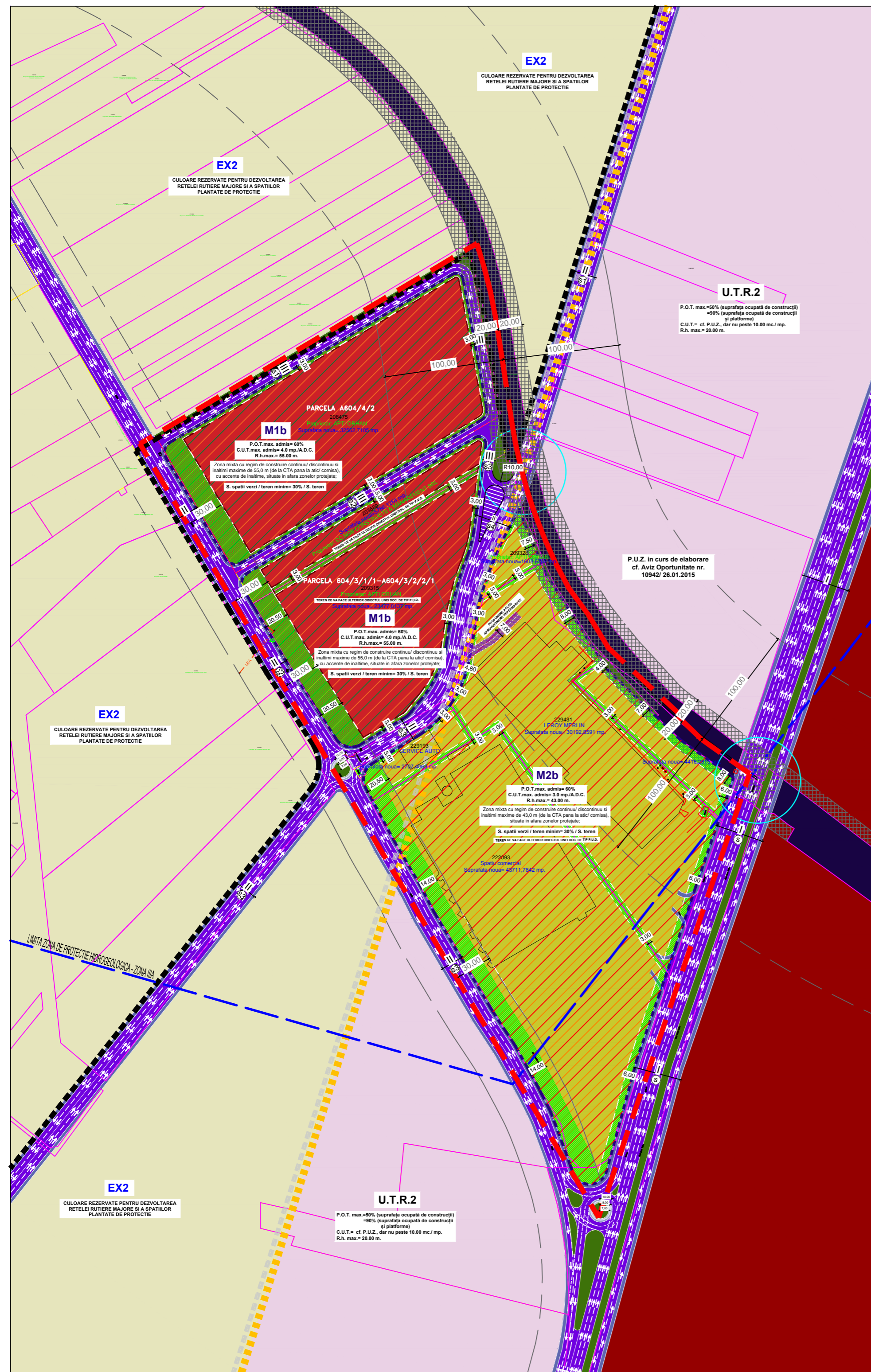
(1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrul de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri ce vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Intocmit,  
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU

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



LEGENDA: Limits and parcels, Functionalities, and various technical specifications for the urban planning study.

BILANT TERITORIAL PROPOUS: Table with columns for ZONIFICARE, SUPRAFATA, and U.T.R. - urii PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSE.

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN EXTRAVILAN PROPOUS: Table with columns for U.T.R. (S. mp.), CLASIFICAREA TERENURILOR, and various urban planning metrics.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE: GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (M) and specific zoning regulations.

UTILIZARI ADMISE - M2b: List of permitted uses for the mixed-use zone, including commercial, residential, and public services.

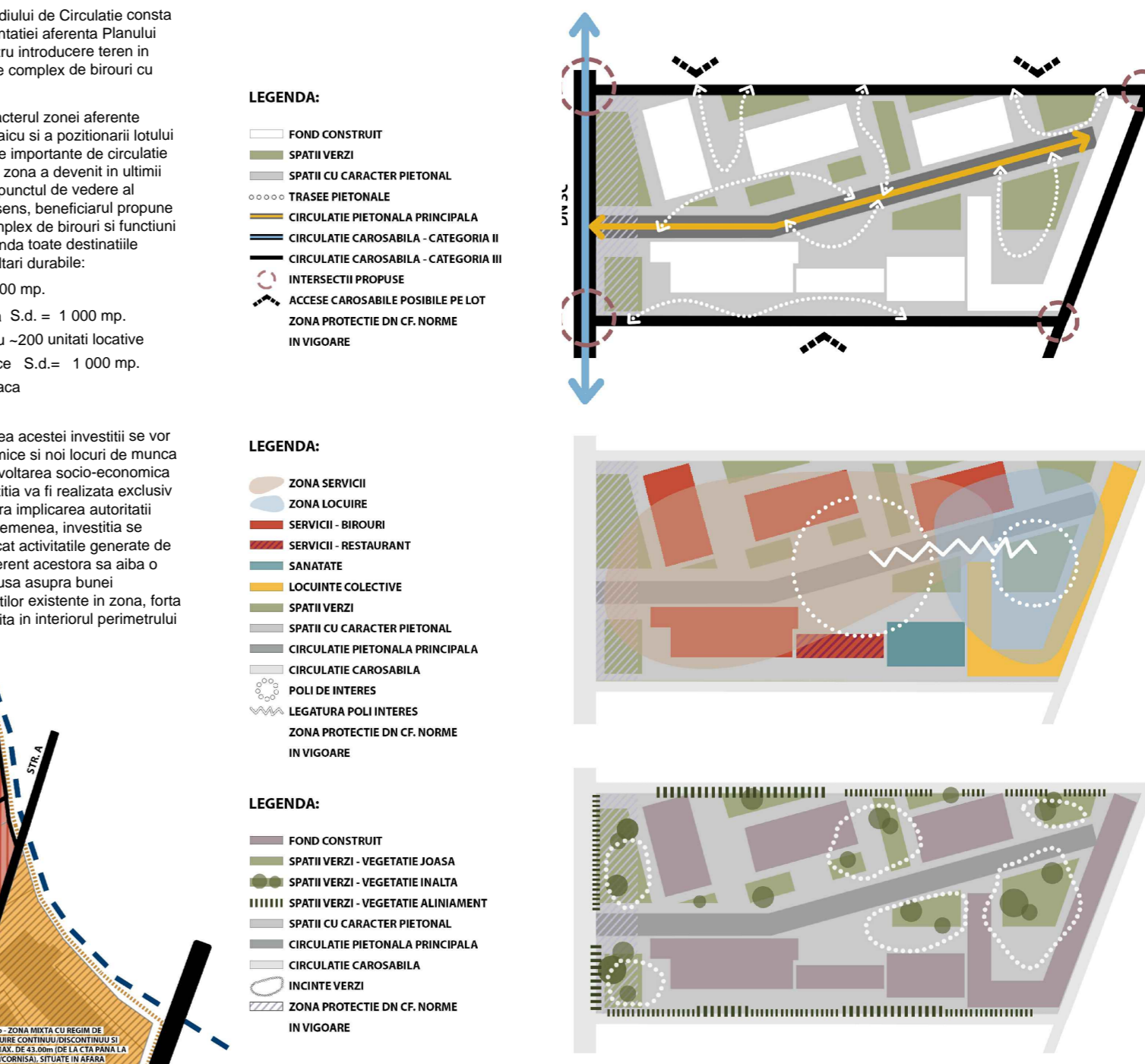
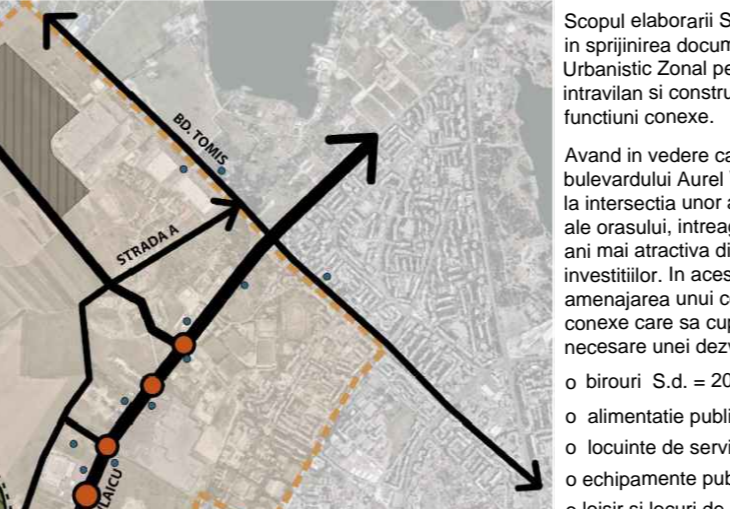
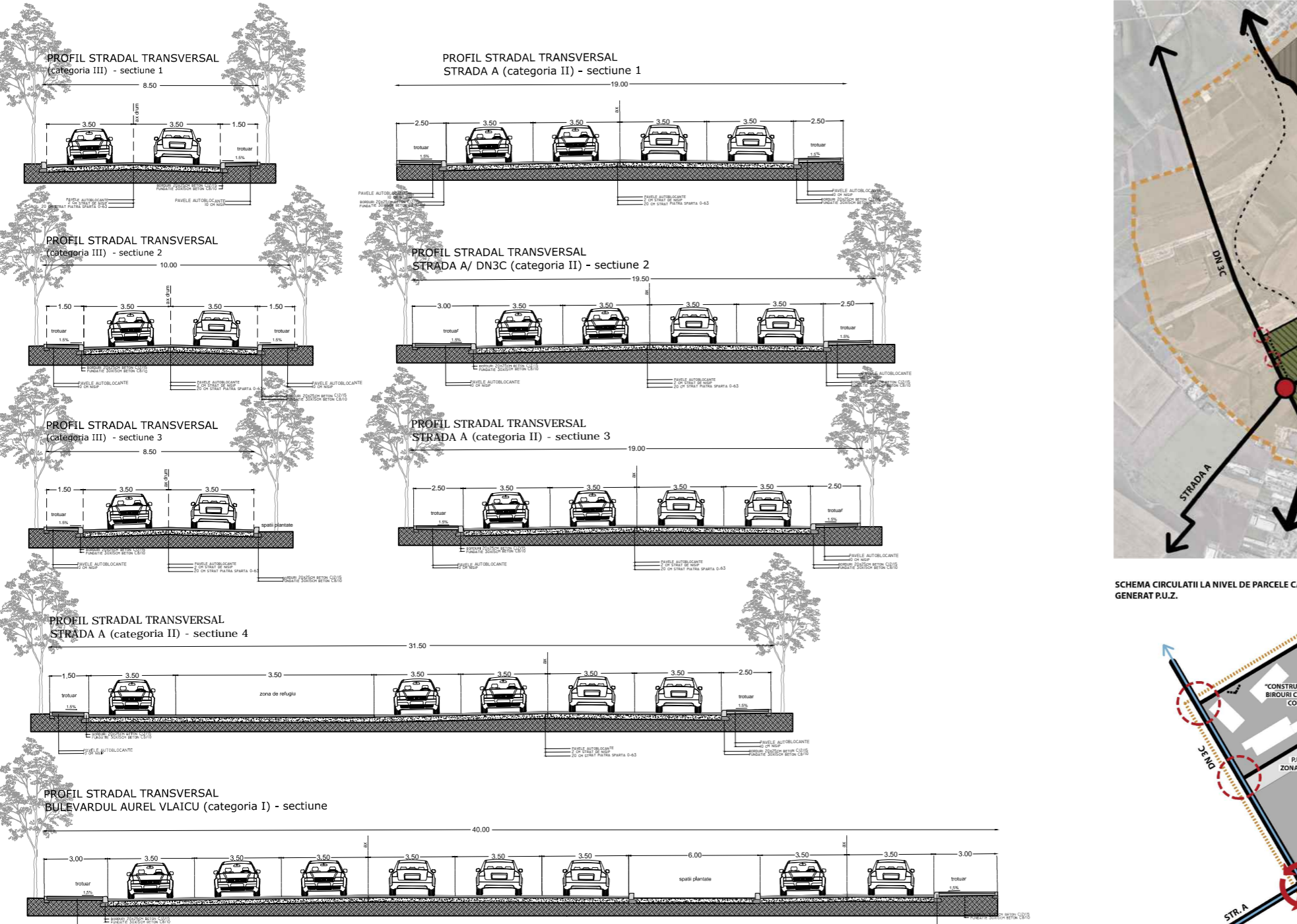
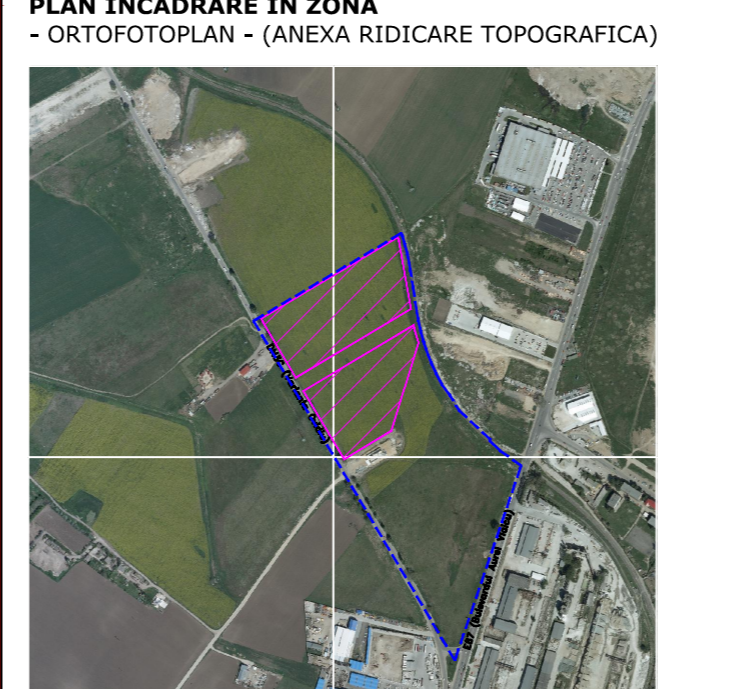
UTILIZARI ADMISE - M1b: List of permitted uses for the mixed-use zone, including hotels, restaurants, and retail.

VEGINATĂ ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.: LA-NORD: PARCELA A 604/5, LA-VEST: DN 3C Constanta - Ovidiu, LA-SUD: BD. AUREL VLAICU, LA-EST: LINIE C.F.

NOTA conform Studiului de integrare a functiunilor propuse cu cele existente in zona, aferent P.U.Z.: Prevederi cu privire la integrarea propunerii in reglementarile zonale existente.

Propuneri zonificarea functionala: 1. Amenajarea unui complex de birouri care sa cuprinda toate destiniile necesare unei dezvoltari durabile; 2. Schimbarea caracterului zonelor prin dotarea cu echipamentele specifice necesare si prevaderea unor functii specifice unei astfel de zone...

INVENTAR DE COORDONATE: Two tables listing coordinates for the project area, including parcel numbers and dimensions.



NOTA conform Studiului de circulatie si trafic aferent P.U.Z.: Constructiile ansamblului compus din spatii de birouri, locuinte colective si functiunile complementare acestora...

