



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Ștefăniță Vodă, unitate militară, terenuri proprietate publică și privată

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 31.03. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 38113/23.03.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 34844/20.03.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 36493/21.03.2017.

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. 27¹ 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. 34844/17.03.2017 precum și avizul de oportunitate nr. 30559/26.02.2016 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 zona delimitată de str. Ștefăniță Vodă, unitate militară, terenuri proprietate publică și privată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată include terenuri proprietate publică și privată. Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în str. Ștefănița Vodă nr. 27, în suprafață totală de 23480 mp (potrivit actelor de proprietate) și 23481 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale) este proprietate Orban Steluța-Daniela conform Contactului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 113/31.05.2013 la Biroul notarilor publici asociați Cristina Budei și Ștreangă Ioana după cum urmează:

- teren în suprafață de 9000 mp, reprezentând lotul 1, identificat cu nr. cadastral 205442 înscris în cartea funciară a municipiului Constanța;
- teren în suprafață de 9000 mp, reprezentând lotul 2, identificat cu nr. cadastral 205448 înscris în cartea funciară a municipiului Constanța;
- teren în suprafață de 5480 mp (potrivit actelor de proprietate) și 5481 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), reprezentând lotul 3, identificat cu nr. cadastral 205449 înscris în cartea funciară a municipiului Constanța.

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 comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, doamnei Orban Steluța-Daniela domiciliată în Constanța str. General Manu nr. 91, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIN AURELIAN MARIUS

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 85 / 31.03. 2017



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “ P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA STEFANITA VODA, UNITATEA MILITARA, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA MUN. CONSTANTA”, MUN. CONSTANTA – AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 30559/26.02.2016”

INITIATOR: ORBAN STELUTA

PROIECTANT GENERAL: S.C. USONIA S.R.L.

- Urb. SIMONA SOCARICI
- Urb. Stag. ANDREEA BUCULEASA
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI

NOIEMBRIE 2016



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente



ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare
ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea
ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

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

ARTICOLUL 33 Parcaje
ARTICOLUL 34 Spatii verzi
ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa
ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

**PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

**PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

**PARTEA V
ANEXA**

ANEXA 1 Necesarul de parcaje
ANEXA 2 Necesarul de spatii verzi
ANEXA 3 Profile stradale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **"P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA STEFANITA VODA, UNITATE MILITARA, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA–MUN. CONSTANTA "** se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:

- a) La nord: Strada Stefanita Voda
- b) La sud: terenuri proprietate publica si privata
- c) La est: IE 226323 unitatea militara
- d) La vest: terenuri proprietate privata, incinta Maritimo Shopping Center, IE 221107 si IE 221106

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este teren viran in suprafata totala de **23480 mp**, avand categoria de folosinta "curti constructii", situat in intravilanul municipiului Constanta, pe **strada Stefanita Voda nr.27**, judetul Constanta si compus din:

- a) Teren viran in suprafata de 9000 mp, situat in municipiul Constanta, strada Stefanita Voda nr.27, **LOT1** identificat cu numarul cadastral **205442** inscris in cartea funciara sub nr.205442/Constanta, asa cum rezulta din incheierea nr.10838/2006 eliberata de Oficiu De Cadastru Si Publicitate Imobiliara Constanta.
- b) Teren viran in suprafata de 9000 mp situat, in municipiul Constanta, strada Stefanita Voda nr.27, **LOT2** identificat cu numarul cadastral **205448**, inscris in cartea funciara sub nr.205448/Constanta, asa cum rezulta din incheierea nr.10838/2006 eliberata de Oficiu De Cadastru Si Publicitate Imobiliara Constanta.
- c) Teren viran in suprafata de 5480 mp situat, in municipiul Constanta, strada Stefanita Voda nr.27, **LOT3** identificat cu numarul cadastral **205449**, inscris in cartea funciara sub nr.205449/Constanta, asa cum rezulta din incheierea nr.10838/2006 eliberata de Oficiu De Cadastru Si Publicitate Imobiliara Constanta.

- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.



(8) Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL 286/2006 PRIVIND APROBAREA PUZ-BD.AUREL VLAICU, zona reglementata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: parte din **UTR 6 - TÂRG SĂPTĂMÂNAL**.

(9) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se stabileste urmatoarea zona de reglementare -Zona Mixta, si se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior.

ZM – ZONA MIXTA , cu subzonele:

ZM1 – ZONA MIXTA CU RH: P+7

ZM2 – ZONA MIXTA CU RH: P+6



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
- (2) Zona studiată face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.
- (2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Conform **aviz DIRECTIA PENTRU CULTURA CONSTANTA nr. 3289/15.11.2016**, intrucat amplasamentul viitoarelor investitii se afla in zona de interes arheologic, **este necesara revenirea la avizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat de prezentul plan urbanistic zonal.**

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.



- (3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ:
- terenul de fundare in amplasament este format din terenuri dificile de fundare (umpluturi si loessuri) pana la adancimi de -4,0m (F1).... -9,0m(F4, F5), dupa care urmeaza terenuri medii si bune de fundare (argile prafoase ...argile compacte) pana la cel putin 15m adancime;
 - apa freatica oscileaza la adancimi de 4,0m (F1).....6,0m (F4, F5) de la fata terenului. In cote absolute intre +25m+27m, reper cote plan de situatie; fundarea directa a constructiilor pe terenul mediu si bun de fundare (argile prafoase...argile) de la 4,0 ...9,0m adancime, unde se poate asigura capacitatea portanta necesara este ingreunata de prezenta apei freactice, situatie ce trebuie evitata;
 - fundarea directa a constructiilor pe terenul dificil (loess) din suprafata, nu este recomandata din cauza ca nu se asigura capacitatea portanta necesara, presiunile acceptabile fiind sub sau cel mult 100K.Pa;
 - fata de situatia de mai sus se recomanda solutii de fundare directa, pe suprafata pe teren imbunatatita partial sau pe toata grosimea de pamant dificil (loess), sau solutii de fundare indirecta de adancime in stratele compacte de argila din baza.
 - alegerea solutiei de fundare directa (pema, coloane beton simplu) sau indirecta (piloti forati de diametru mare) se va face in functie de tipul structurii, de sarcina transmisa la teren, de sensibilitatea constructiei la diferentele de tasari in caz de umezire si de costuri.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, nr.159040170/05.05.2016**, pe amplasamentul in suprafata totala de **23480 mp**, nu exista retea electrica de distributie.
- Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
 - Se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.**
- (4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.207/10/0/1135/05.05.2016**, in limita zonei studiate nu exista amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.
- (5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A.nr.437/5538/15.06.2016**, in limita PUZ exista conducta de alimentare cu apa Dn225 PEHD aferenta imobilului Centrului Comercial Maritimo.
- Conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 3m stanga –dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de alimentare cu apa Dn.225mm PEHD ce cuprinde zona sanitara cu regim sever, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.
 - Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.
 - Pe strada Stefanita Voda exista conducta magistrala de apa Dn.500mmOL pozata prin terenuri proprietati private. Nu exista retea de canalizare menajera.
 - In fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentatiilor RAJA.**
- (6) Conform **aviz ENGIE nr.310.562.949/27.05.2016**, in limita zonei studiate, nu exista conducta de gaze naturale.Pe planul de situatie s-a trasat orientativ retea de gaze naturale aflata in exploatarea ENGIE.



- a) Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).
- b) In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun terților restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.
- c) Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia siatemelelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerțului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de doistributie.

(7) Conform **aviz RADET nr.B7488/16.05.2016**, pe amplasament nu exista retele termice.

(8) In vecinatatea de est a zonei reglementate prin prezentul PUZ, se afla Zona cu destinatie speciala – Unitate militara – IE 226323. Conform **aviz MApN – Statul Major General nr. DT.5521/16.09.2016:**

- a) Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentelor si zonelor functionale prevazute in documentatie
- b) Nu vor fi afectate sub nici o forma activitatile militare, terenurile, constructiile sau instalatiile, de orice fel, aflate in administrarea Ministerul Apararii Nationale
- c) Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, **este necesara transmiterea documentatiei tehnice (D.T.A.C.) pentru fiecare obiectiv de investitii in parte, care urmeaza a se realiza in zona studiata prin prezentul PUZ**, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si H.G. nr. 62/07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si criteriilor de realizarea a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.
- d) Distanta dintre limita de proprietate aferenta Unitatii Militare – parcela IE 226323) si limita suprafetei edificabile (suprafata destinata implantarii constructiilor) pentru zonele reglementate prin prezentul PUZ variaza intre **13m-15,78m**, conform planului topografic.

(9) In vecinatatea de nord-vest, vest si sud-vest a zonei reglementate prin prezentul PUZ, se afla parcela IE 228761 – Centrul comercial Maritimo Shopping Center. Conform OMS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art.5: Unitatile comerciale, care pot genera riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate, la distante de minim 15m de la ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective.

- a) Distanta dintre perimetrul Maritimo Shopping Center (limita de proprietate aferenta – parcela IE 228761) si parcela IE 205442 – LOT 1, inclusa in zona de reglementare ZM1, destinata inclusiv locuintelor colective variaza intre **14,14m-15,40m**, conform planului topografic.
- b) Distanta dintre perimetrul Maritimo Shopping Center (limita de proprietate aferenta – parcela IE 228761) si limita suprafetei edificabile (suprafata destinata implantarii constructiilor) pentru parcela IE 205442 – LOT 1, inclusa in zona de reglementare ZM1, destinata inclusiv locuintelor colective variaza intre **17,14m-18,40m**, conform planului topografic.

(10) In vecinatatea de nord a zonei reglementate prin prezentul PUZ, se afla parcela IE 212809 – Spital clinic de maternitate Euromaterna. Conform OMS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art.11: Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt: spital....30m.

- a) Distanta dintre cladirea Spital Euromaterna si limita suprafetei edificabile (suprafata destinata implantarii constructiilor) pentru zona de reglementare ZM1, destinata inclusiv locuintelor colective este **cca. 60m**, conform planului topografic.



ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform OMS 119/2014):
 - a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;
 - b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
 - c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu



regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata

(suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) În limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:

- a) Construirea strazii A – strada de categoria III-colectoare (conform Ordin M.T. nr. 49/1998) pe terenuri ce apartin domeniului public;
- b) Construirea strazii B – strada de categoria III-colectoare (conform Ordin M.T. nr. 49/1998) pe terenuri ce apartin domeniului public;
- c) Construirea strazii Prelungirea Barbu Delavrancea – strada de categoria III-colectoare (conform Ordin M.T. nr. 49/1998) pe terenuri ce apartin domeniului public si terenuri aflate în proprietatea privata a initiatorului, propuse pentru schimb;

(2) În limita zonei studiate prin prezentul PUZ se preia si se mentine, din HCL nr. 286/2006 – Plan Urbanistic Zonal – *PUZ BD. AUREL VLAICU*, ca lucrare de utilitate publica – largirea amprizei Strazii Stefanita Voda, de la strada de categoria III la strada de categoria II – de legatura. Profilul stradal prevazut prin HCL nr. 286/2006 – Plan Urbanistic Zonal – *PUZ BD. AUREL VLAICU*, nu se modifica. Aceasta lucrare de utilitate publica nu afecteaza parcelele proprietate privata din limita prezentului PUZ.

(3) Profilele stradale propuse se regasesc pe planul U03-Reglementari urbanistice si in Anexa 3 la prezentul Regulament.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

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

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) În limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: strada Stefanita Voda existenta, strada A propusa, strada B propusa, strada Prelungirea Delavrancea propusa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de*



amplasare, echipare si configurare a cladirilor.

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

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

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditiiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile se vor asigura din strada Stefanita Voda existenta, strada A propusa, strada B propusa, strada Prelungirea Delavrancea propusa.

(2) Locuintele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

a) accesuri carosabile pentru locatari;

b) accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

c) accesuri la parcaje și garaje.

(3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(4) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

(5) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

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



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

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

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

(6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

(7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.



SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune cedarea catre domeniul public a unei suprafete de 1423,00mp din lotul 3 identificat cu numarul cadastral 205449, pentru realizarea strazii Prelungirea Delavrancea si preluarea prin schimb a suprafetei de 1423,00mp, identificata pe planul U05-Proprietatea terenurilor.
- (4) Prin prezentul Plan urbanistic zonal in urma trasarii amprizelor stradale propuse, precum si a identificarii suprafetelor de teren destinate schimbului, a rezultat o parcela noua cu suprafata de 1651,40mp identificata pe planul U05-Proprietatea asupra terenurilor.
- (5) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

- (1)Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- (3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.
 - (a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.
 - (b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.
 - (c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

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

ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1)Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2)Prin exceptie de la prevederile art.(1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii.
- (2)Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

- (1)Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul



regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmui

- (1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.
- (2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

- (1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

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

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

- ZM - ZONA MIXTA**
ZM1 – ZONA MIXTA CU RHmax: P+7E
ZM2 – ZONA MIXTA CU RHmax: P+6

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

- ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZM – ZONA MIXTA, cu subzonele:**
ZM1 – ZONA MIXTA CU RH max: P+7
ZM2 – ZONA MIXTA CU RHmax: P+6



ZM 1 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona ZM1 este delimitata, conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:
- La nord: strada Stefanita Voda
 - La sud: teren proprietate CLM Constanta, zona de reglementare propusa ZM2
 - La est: strada Prelungirea Barbu Delavrancea propusa
 - La vest: strada A propusa

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Construirea strazii A pe terenuri ce apartin domeniului public, la Vest de zona ZM1. Acest obiectiv nu afecteaza terenuri proprietate privata.
- Construirea strazii Prelungirea Barbu Delavrancea, la Est de zona ZM1, pe terenuri ce apartin domeniului public si terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului, propuse pentru schimb. Suprafata de teren proprietate privata, ce va fi cedata catre domeniul public este 1423mp. In acest sens se va respecta noul aliniament al terenurilor marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice.
- Amenajarea intersectiei strazilor Stefanita Voda, Prelungirea Barbu Delavrancea, Aleea Murelor, pe baza unui Studiu de circulatie, care sa studieze si posibilitatea amenajarii unui sens giratoriu.

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazii special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic



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

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuire: locuinte colective;
- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- functiuni de invatamant: gradinita, after-school;
- functiuni de sanatate: cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- functiuni de turism: hotel, hotel apartament, alimentatie publica, spa
- functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret;
- servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit. Acesta restrictionare nu se aplica cladirilor situate la frontul strazii Stefanita Voda.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE



- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 23480mp este format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449
- parcela LOT1 identificata cu numarul cadastral 205442 si LOT2 identificata cu numarul cadastral 205448 isi mentin configuratia (suprafata, forma, dimensiune) actuala
- parcela LOT3 identificata cu numarul cadastral 205449, isi modifica configuratia actuala (scade suprafata cu 1423mp pentru realizare ampriza strada Prelungirea Barbu Delavrancea propusa, se modifica aliniamentul lotului la strada Prelungirea Babu Stefanescu Delavrancea propusa)
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strada proiectata A si strada proiectata Prelungirea Barbu Delavrancea.
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 23480mp, format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449, are trei aliniamente la strazile: Stefanita Voda, strada A propusa si strada Prelungirea Barbu Stefanescu Delavrancea propusa
- parterul cladirilor se va retrage **minim 4m** de la aliniamentul strazii Stefanita Voda
- etajele cladirilor se va retrage **minim 2m** de la aliniamentul strazii Stefanita Voda
- parterul cladirilor se vor retrage **minim 5m** de la aliniamentele strazilor propuse A si Prelungirea Barbu Delavrancea.
- etajele cladirilor se vor retrage **minim 3m** de la aliniamentele strazilor propuse A si Prelungirea Barbu Delavrancea.
- aliniamentul lotului 3 la strada Prelungirea Barbu Delavrancea propusa se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice
- retragerile cladirilor prevazute fata de alinimanetul strazii Prelungirea Barbu Delavrancea, se refera la noul aliniament al Lotului 3, marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate amenajate peisagistic private, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare

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

- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 23480mp, format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449, nu are limitele laterale de proprietate



- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata totala de 23480mp, format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449 are o limita posterioara de proprietate, catre zona ZM2
- cladirile supraterane se vor retrage minim 3m de la limita posterioara de proprietate
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.

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

- pe amplasamentul cu suprafata totala de 23480mp format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor de locuit, unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Stefanita Voda existenta, strada A propusa, strada Prelungirea Delavrancea propusa.
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste exceptional, prin autorizatia de construire, conform legii.
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR. nr. 525/1996**, **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+7E, Hmax la cornisa=28m, H max=30m.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate;
- nu se admit lucrari de modificare a fatadelor strict prin inchiderea balcoanelor si a logiilor prevazute in proiectul initial;
- lucrarile de renovare sau modificare a fatadelor in ansamblul lor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie respectand acelasi limbaj stilistic unitar si coerent stabilit la nivelul intregului ansamblu;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor- Sectiunea 2-Art. 27 si art.28

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013, conform specificatiilor din Anexa 2 la prezentul Regulament;
- suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- amplasamentul care a generat PUZ format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449, cu suprafata cadastrala de 23480mp si cu suprafata propusa de 22057,00mp (prin schimb terenuri pentru obiective de utilitate publica) va avea o suprafata minima de spatiu plantat la sol de 20% din suprafata, respectiv 4411,40mp. In functie de utilizarile admise conform art.1, ce se vor autoriza, suprafata de spatiu plantat necesara va creste de la 30% pana la 50%. Diferenta de suprafata de spatiu plantat necesara de la 20% (minim obligatoriu la sol) la 30-50%, va putea fi asigurata la sol, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor;
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- se recomanda montarea unor instalatii automate pentru irigat;



- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strada Stefanita Voda, strada A propusa, strada Prelungirea Barbu Delavrancea) si spre limita posterioara de proprietate (catre ZM2) se pot realiza numai din gard viu, daca este cazul

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 60\%$ (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 3$ (mp ADC/mp teren)



ZM 2 – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona ZM2 este delimitata, conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: zona ZM1
- La sud: teren proprietate CLM Constanta, strada B propusa
- La est: strada propusa Prelungirea Barbu Delavrancea
- La vest: strada A propusa

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea, in functie de necesitati, a retelei de strazi, a parcajelor publice si a retelelor edilitare. Reabilitarea si amenajarea spatiilor libere publice, spatiilor verzi publice, plantatiilor stradale.

- Construirea strazii A pe terenuri ce apartin domeniului public, la Vest de zona ZM2. Acest obiectiv nu afecteaza terenuri proprietate privata.
- Construirea strazii B pe terenuri ce apartin domeniului public, la Sud de zona ZM2. Acest obiectiv nu afecteaza terenuri proprietate privata.
- Construirea strazii Prelungirea Barbu Delavrancea, la Est de zona ZM2, pe terenuri ce apartin domeniului public si terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului, propuse pentru schimb. Suprafata de teren proprietate privata, ce va fi cedata catre domeniul public este 1423mp. In acest sens se va respecta noul aliniament al terenurilor marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice.

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a se reduce impactul asupra apelor se vor implementa urmatoarele masuri:

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

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



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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- parcaj colectiv multietajat
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- spatii plantate
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit urmatoarele functiuni integrate in functiunea de baza daca acesta este parcaj colectiv multietajat:
 - ❖ functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
 - ❖ functiuni de loisir public: loc de joaca copii acoperit ;
 - ❖ servicii aferente zonelor de locuinte: comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnice dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- zona ZM2 este formata din doua parcele propuse, marcate pe planurile U03-Reglementari urbanistice si U05-Proprietatea terenurilor, cu urmatoarele suprafete: 1423mp si 1651,40mp
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strazile proiectate A , B si/sau strada Prelungirea Barbu Delavrancea



- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- parcela cu suprafata de 1423mp are doua aliniamente: la strazile propuse A si B
 - cladirile se vor retrage minim 3m de la aliniamentele strazilor propuse A si B
- parcela cu suprafata de 1651,40 mp are doua aliniamente: la strazile propuse B si Prelungirea Barbu Delavrancea
 - cladirile se vor retrage minim 3m de la aliniamentele strazilor propuse B si Prelungirea Barbu Delavrancea
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate amenajate peisagistic, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare.

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

- parcela cu suprafata de 1423mp are doua limite laterale de proprietate (spre ZM1 si spre parcela vecina propusa la Est,cu suprafata de 1651,40mp)
 - cladirile se vor retrage minim 5m la limita laterala de proprietate spre ZM1
- parcela cu suprafata de 1651,40mp are doua limite laterale de proprietate (spre ZM1 si spre parcela vecina propusa la Vest,cu suprafata de 1423,00mp)
 - cladirile se vor retrage minim 5m la limita laterala de proprietate spre ZM1
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat sau cuplat. In cazul amplasarii cladirilor in regim de construire izolat, acestea se vor retrage minim 3m de la limita laterala comuna a celor doua parcele
- autorizarea cladirilor se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.

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

- pe fiecare parcela se poate construi un volum, format din unul sau mai multe corpuri de cladire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor - Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada A propusa, strada B propusa si/sau strada propusa Prelungirea Barbu Delavrancea
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform **HGR. nr. 525/1996** si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR. nr. 525/1996, Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, conform specificatiilor din Anexa 1 la prezentul Regulament
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este P+6E, Hmax la cornisa = 25m, Hmax = 27m.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor plantate amenajate pe acesta, daca este cazul.
- pe terasa circulabila descoperita se pot amenaja parcare
- fatadele cladirilor cu destinatia de parcare multietajata vor fi tratate ca fatade verzi (cu vegetatie)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor - Sectiunea 2-Art. 27 si art.28

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima la sol de 20% din suprafata parcelei
- pe parcela cu suprafata de 1423mp, se va amenaja o suprafata minima de spatiu verde la sol de 20% din suprafata, respectiv 284,60mp.
- pe parcela cu suprafata de 1651,40mp, se va amenaja o suprafata minima de spatiu verde la sol de 20% din suprafata, respectiv 330,28mp.



- modul de amenajare al spatiilor verzi, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013
- se recomanda montarea unor inslatii automate pentru irigat
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (strada A propusa, strada B propusa si strada Prelungirea Barbu Delavrancea), precum si cele spre limita laterala de proprietate (limita comuna a celor doua parcele) se pot realiza numai din gard viu

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 60% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 3,9 (mp ADC/mp teren)

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI



ANEXA 1 NECESARUL DE PARCAJE

FUNCTIUNE		Conform HGR 525/1996	
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE			
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE		1LP/10-40 angajati +spor 30%	
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, partid, birouri)		1LP/10-30 angajati+spor 20%	
FINANTE-BANCI		1LP/20 salariat+spor 50%	
COMERT		1lp/200mp SD pentru unitati<400mp	
		1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp	
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp	
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp	
		1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp	
RESTAURANTE		1PL/5-10 locuri la masa	
CULTE		minim 5 LP	
CULTURA			
MUZEE, EXPOZITII		1LP/50mp spatiu expunere	
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)		1LP/10-20 locuri in sala	
INVATAMANT		3-4 LP/12 cadre didactice	
INVATAMANT UNIVERSITAR		spor 1-3LP autocare	
SANATATE			
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR		1LP/4 angajati+spor 10%	
ALTE UNITATI		1LP/10 angajati	
TURISM		1-4 LP/10 locuri de cazare	
LOCUINTE			
INDIVIDUALE		1LP/1-5 locuinte	
SEMICOLECTIVE		1LP/1-3 locuinte	
COLECTIVE		1LP/2-10 locuinte	
FUNCTIUNE			Conform NORMATIV P 132/93
LOCUINTE			
INDIVIDUALE		1LP/locuinta	
SEMICOLECTIVE		1LP/locuinta	
COLECTIVE		1LP/locuinta	
INSTITUTII			
CENTRALE		1LP/10 salariat	
ADMINISTRATIVE		1LP/20 salariat	
MAGAZINE			
<5000m		1LP/30 cumparatori/ora	
>5000m		1LP/20 cumparatori/ora	
HOTELURI			



5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	
LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti
SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi
MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi



ANEXA 2 NECESARUL DE SPATII VERZI

FUNCTIUNE	Conform HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	5mp/unitate locativa

ANEXA 3 PROFILE STRADALE

