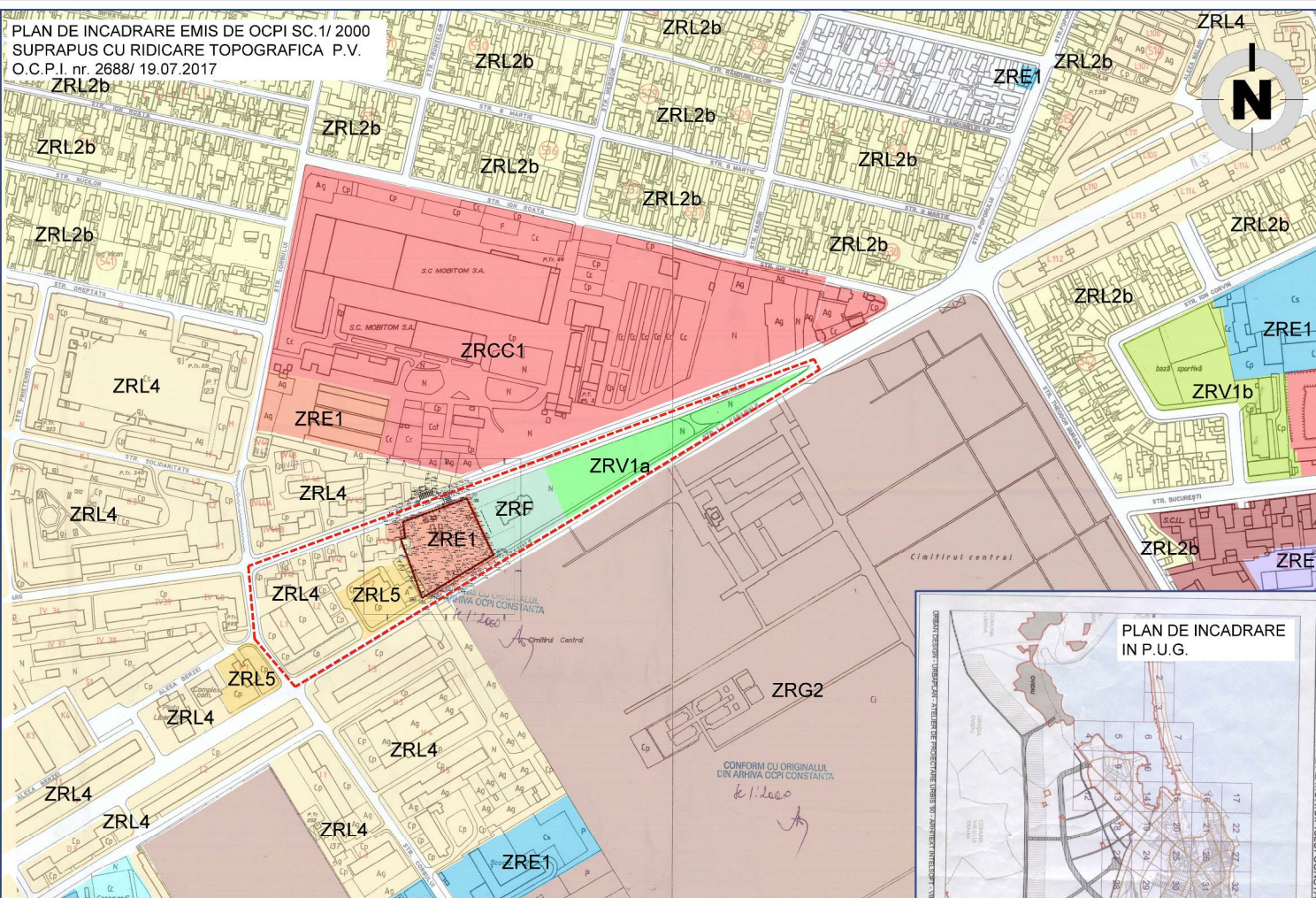


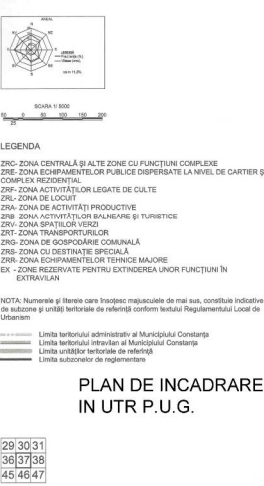
PLAN DE INCADRARE EMIS DE OCPI SC.1/ 2000
 SUPRAPUS CU RIDICARE TOPOGRAFICA P.V.
 O.C.P.I. nr. 2688/ 19.07.2017



PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



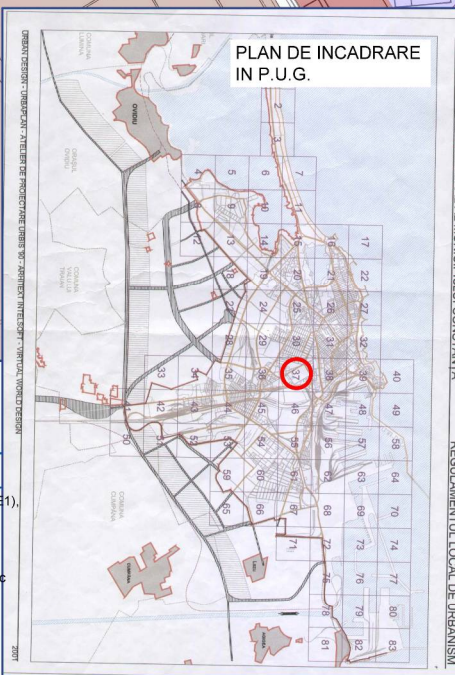
PLAN URBANISTIC ZONAL
 STR. ELIBERARI CU
 STR. I.L.CARAGIALE, LOT 1
 PLAN DE INCADRARE U01

LEGENDA

- Limita PUZ (zona de reglementare ZRE1), cf. A.O. nr.5917/12.05.2017
- Amplasament care a generat PUZ, nr. cad. 227623, Suprafata=4009mp
- Limita zonei analizate d.p.d.v. urbanistic

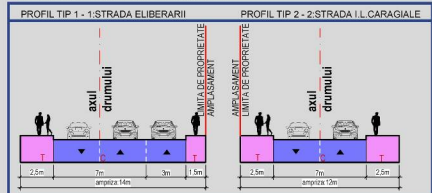
INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(1,1+1)	
N	E		
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303939.970	789862.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303828.730	789810.670	4.011
9	303829.370	789814.630	7.406
10	303836.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.117
16	303962.950	789867.200	4.710

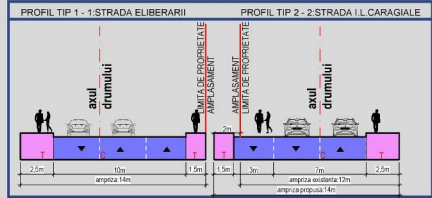


USONIA	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	072017	P.U.Z.	08.2017	PUZ-U01
SPECIALITATEA				
SER. PROIECT: Urb. Simona Socarci				
PROIECTAT: Arh. Markus Socarci				
DESENAT: Urb. stng. Andreea Barulescu				
VERIFICAT: Urb. Simona Socarci				
ADRESA				
MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARI, NR. LOT 1				
PLAN DE INCADRARE IN ZONA				
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.				
SCARA				
1:2000				
REZIEVA				
00				
BENEFICIAR				
S.C.REVIE PROIEKTENICKING ROMANIA S.R.L.				
--- --- ---				

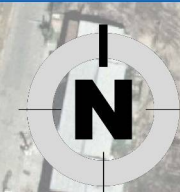
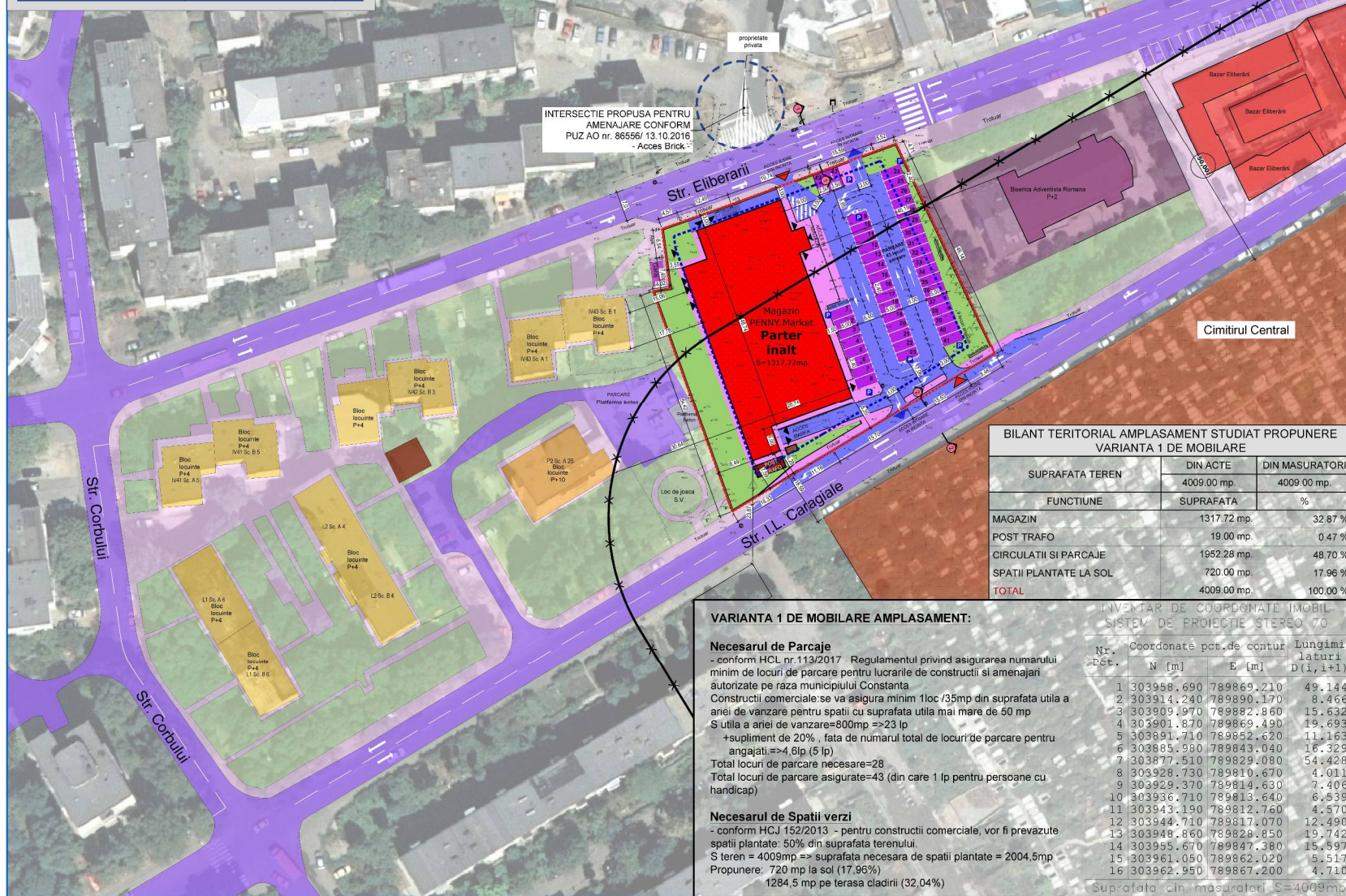
SITUATIA EXISTENTA SC. 1/200



PROPUNERE (in zona IE 227623) SC. 1/200



PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA INTERSECIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L. CARAGIALE, LOT 1
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U06 VAR. 1
SCENARIUL 1

LEGENDA

- Limita PUZ (zona de reglementare ZRE1), cf. A.O. nr.59171/12.05.2017
- Amplasament care a generat PUZ, nr. cad. 227623, Suprafata=4009mp
- Limite cadastrale existente
- Distanța de 50m dintre cimitir și teritoriile protejate
- Conturul suprafeței maxim edificabile marcată pe planul U03: Reglementări urbanistice

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
- Zona Culte: Constructii si teren aferent
- Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
- Spatii verzi publice
- Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v. urbanistic
- Zona gospodarie comunală: Cimitir

CIRCULATI PUBLICE

- Circulati carosabile
- Circulati pietonale

PROPUNERI MOBILARE AMPLASAMENT - VARIANTA 1

- Magazin Penny Market Parter inalt
- Spatii plantate propuse la sol - in incinta
- Circulati pietonale
- Circulati carosabile
- Parcaje la sol - in incinta
- Constructii si amenajari tehnico-edilitare
- ▶ Accesuri carosabile intrare/ iesire la amplasament
- ▶ Accesuri in magazin

Nota 1:
Solutia de mobilare urbanistica a amplasamentului cu nr. cad. 227623 prezentata pe plan nu reprezinta varianta finala. Acesta reprezinta doar o varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilare a amplasamentului. Solutia finala se va stabili la faza D.T.A.C. cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUZ aprobat.

Nota 2:
Organizarea circulatiei publice din zona amplasamentului IE 227623 se mentine conform planului anexa la avizul Comisiei de Circulatie nr. A 5735/23.03.2018

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE
VARIANTA 1 DE MOBILARE

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE		DIN MASURATORI	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
MAGAZIN	1317.72 mp.	32.87 %		
POST TRAFU	19.00 mp.	0.47 %		
CIRCULATI SI PARCAJE	1952.28 mp.	48.70 %		
SPATII PLANTATE LA SOL	720.00 mp.	17.96 %		
TOTAL	4009.00 mp.	100.00 %		

VARIANTA 1 DE MOBILARE AMPLASAMENT:

Necesarul de Parcaje

- conform HCL nr.113/2017 - Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta
Constructii comerciale: se va asigura minim 1loc /35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp
S utila a ariei de vanzare=800mp =>23 lp
+supliment de 20% , fata de numarul total de locuri de parcare pentru angajati =>4.6lp (5 lp)
Total locuri de parcare necesare=28
Total locuri de parcare asigurate=43 (din care 1 lp pentru persoane cu handicap)

Necesarul de Spatii verzi

- conform HCJ 152/2013 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute spatii plantate: 50% din suprafata terenului.
S teren = 4009mp => suprafata necesara de spatii plantate = 2004.5mp
Propunere: 720 mp la sol (17.96%)
1284.5 mp pe terasa cladirii (32.04%)

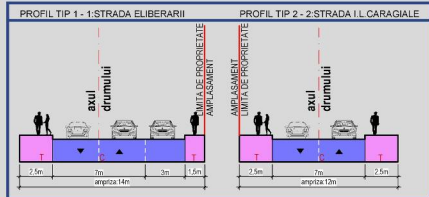
INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Det.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

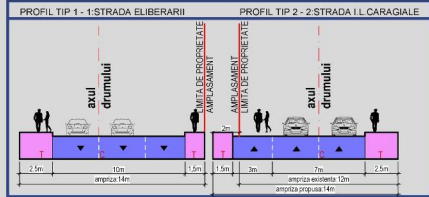
Suprafata din masuratori S=4009mp

U.S.O.N.I.A. CONSULTANTA	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
				URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT	Urb. Simona Socaci		
PROIECTANT	APR. MANAGER SCOPURI			
DEZINAT	Urb. Ing. Andreea Buciulescu			
VERIFICAT	Urb. Simona Socaci			
ADRESA	DESEN		SCARA	REVIZIA
MUR. CONSTANTA, ZONA INTERSECIEI STR. I.L. CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1/500	02	
	VARIANTA 1 - SCENARIUL 1	---	---	
	CIRCULATI PUBLICE EXISTENTE	---	---	
SCHEMATA PROIECTANT/CONSULTANT ROMANIA S.R.L.				

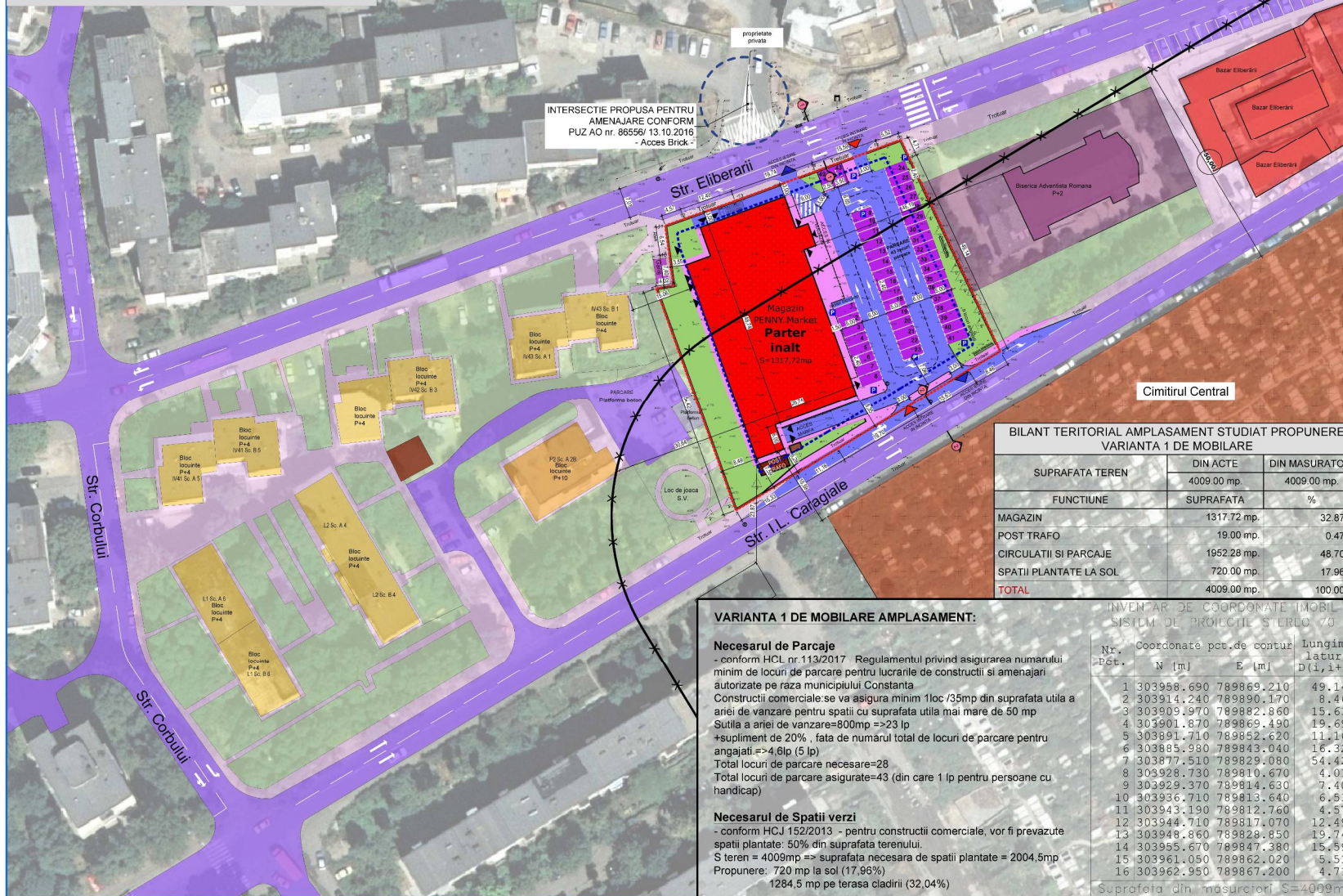
SITUATIA EXISTENTA SC.1/200



PROPUNERE (in zona IE 227623) SC.1/200



PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA INTERSECTIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L. CARAGIALE, LOT 1
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U06 VAR. 1
SCENARIUL 2

LEGENDA

- Limita PUZ (zona de reglementare ZRE1), cf. A.O. nr.59171/12.05.2017
- Amplasament care a generat PUZ, nr. cad. 227623, Suprafata=4009mp
- Limite cadastrale existente
- ⊗ Distanța de 50m dintre cimitir și teritoriile protejate
- Conturul suprafeței maxim edificabile marcată pe planul U03: Reglementări urbanistice

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
- Zona Culte: Constructii si teren aferent
- Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
- Spatii verzi publice
- Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v.urbanistic
- Zona gospodarie comuna: Cimitir

CIRCULATI PUBLICE

- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- PROPUNERI MOBILARE AMPLASAMENT - VARIANTA 1

- Magazin Penny Market Parter inalt
- Spatii plantate propuse la sol - in incinta
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol - in incinta
- Constructii si amenajari tehnico-edilitare
- ▶ Accesuri carosabile intrare/ iesire la amplasament
- ▶ Accesuri in magazin

Nota 1:
Solutia de mobilare urbanistica a amplasamentului cu nr. cad. 227623 prezentata pe plan nu reprezinta varianta finala. Aceasta reprezinta doar o varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilare a amplasamentului. Solutia finala se va stabili la faza D.T.A.C. cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUZ aprobat.

Nota 2:
Organizarea circulatiei este prevazuta pentru perspectiva 2020 (faza 1) si este preluata din Studiul de trafic aferent prezentului PUZ corelat cu Studiul de trafic aferent PUZ - A.O. nr. 86556/ 13.10.2016

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE
VARIANTA 1 DE MOBILARE

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE		DIN MASURATORI	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
	4009.00 mp.		4009.00 mp.	
MAGAZIN	1317.72 mp.	32.87 %		
POST TRAFU	19.00 mp.	0.47 %		
CIRCULATII SI PARCAJE	1952.28 mp.	48.70 %		
SPATII PLANTATE LA SOL	720.00 mp.	17.96 %		
TOTAL	4009.00 mp.	100.00 %		

VARIANTA 1 DE MOBILARE AMPLASAMENT:

Necesarul de Parcaje

- conform HCL nr. 113/2017 Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta
Constructii comerciale: se va asigura minim 1loc /35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp
Sutia la ariei de vanzare=800mp =>23 lp
+supliment de 20% , fata de numarul total de locuri de parcare pentru angajati. =>4,6lp (5 lp)
Total locuri de parcare necesare=28
Total locuri de parcare asigurate=43 (din care 1 lp pentru persoane cu handicap)

Necesarul de Spatii verzi

- conform HCJ 152/2013 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute spatii plantate: 50% din suprafata terenului.
S teren = 4009mp => suprafata necesara de spatii plantate = 2004.5mp
Propunere: 720 mp la sol (17.96%)
1284.5 mp pe terasa cladirii (32.04%)

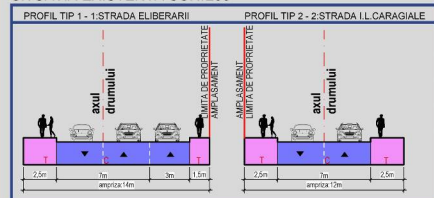
INVENTAR DE COORDONATE MOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latitudi D(1,1+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.620	7.400
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.950	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

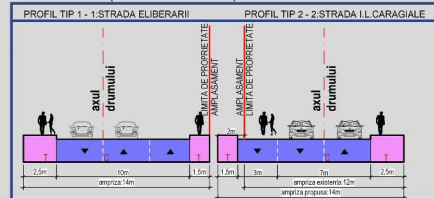
Suprafata din masuratori S=4009mp

U S O N I A	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
				URBANISM
OBIECTIV	SELF PROIECT	Urb. Simona Socarci		
PLAN URBANISTIC ZONAL	PROIECTAT	Arn. Marius Socarci		
ZONA INTERSECTIEI STR. IL CARAGIALE CU STRADA ELIBERARII	DESEINAT	Urb. stng. Andreea Bululescu		
NR LOT 1	VERIFICAT	Urb. Simona Socarci		
ADRESA	DESEN		SCARA	REVIZIA
MAJ. CONSTANTA, ZONA INTERSECTIEI STR. I.L. CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		1:800	02
	VARIANTA 1 - SCENARIUL 2			
BENEFICIAR	CIRCULATI PUBLICE PROPUNERE			
S.C.SHEME PROIECTENTIA/CONSILIERI ROMANIA S.R.L.				

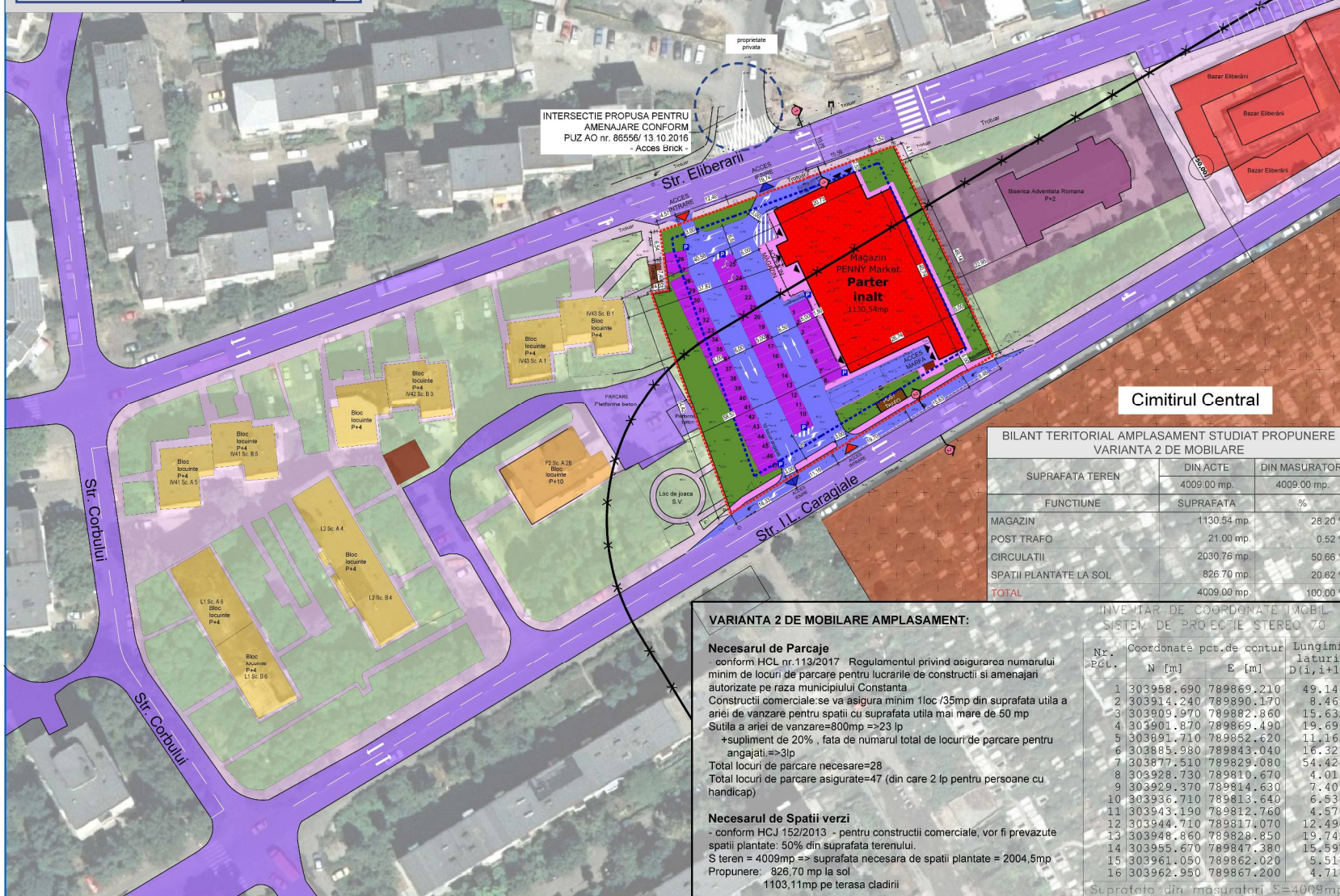
SITUATIA EXISTENTA SC.1/200



PROPUNERE (in zona IE 227623) SC.1/200



PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA INTERSECTIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L.CARAGIALE, LOT 1
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U07 VAR.2
SCENARIUL 1

LEGENDA

- Limita PUZ (zona de reglementare ZRE1), cf. A.O. nr.59171/12.05.2017
- Amplasament care a generat PUZ, nr. cad. 227623, Suprafata=4009mp
- Limite cadastrale existente
- ✕ Distanța de 50m dintre cimitir si teritoriile protejate
- Conturul suprafetei maxim edificabile marcata in planul U03: Reglementari urbanistice

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
- Zona Culte: Constructii si teren aferent
- Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
- Spatii verzi publice
- Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v.urbanistic
- Zona gospodarie comunală: Cimitir

CIRCULATII PUBLICE

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

PROPUNERI MOBILARE AMPLASAMENT - VARIANTA 2

- Magazin Penny Market Parter inalt
- Spatii plantate propuse la sol - in incinta
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Parcaje la sol - in incinta
- Constructii si amenajari tehnico-edilitare
- ▶ Accesuri carosabile la amplasament
- ▶ Accesuri in magazin

Nota 1:
Solutia de mobilare urbanistica a amplasamentului cu nr. cad. 227623 prezentata pe plan nu reprezinta varianta finala. Aceasta reprezinta doar varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilare a amplasamentului. Solutia finala se va stabili la faza D.T.A.C. cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUZ aprobat.

Nota 2:
Organizarea circulatiei publice din zona amplasamentului IE 227623 se mentine conform planului anexa la avizul Comisiei de Circulatie nr. A 5735/ 23.03.2018

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE
VARIANTA 2 DE MOBILARE

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE		DIN MASURATORI	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
MAGAZIN	1130.54 mp.	28.20 %		
POST TRAFU	21.00 mp.	0.52 %		
CIRCULATII	2030.76 mp.	50.66 %		
SPATII PLANTATE LA SOL	826.70 mp.	20.62 %		
TOTAL	4009.00 mp.	100.00 %		

VARIANTA 2 DE MOBILARE AMPLASAMENT:

Necesarul de Parcaje
conform HCL nr.113/2017 Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta
Constructii comerciale: se va asigura minim 1loc /35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp
Sutila a ariei de vanzare=800mp => 23 lp
+supliment de 20% , fata de numarul total de locuri de parcare pentru angajati => 3lp
Total locuri de parcare necesare=28
Total locuri de parcare asigurate=47 (din care 2 lp pentru persoane cu handicap)

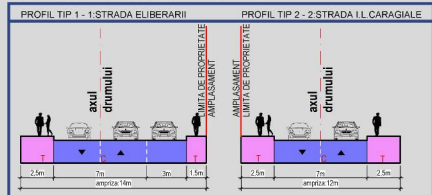
Necesarul de Spatii verzi
conform HCJ 152/2013 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute spatii plantate: 50% din suprafata terenului.
S teren = 4009mp => suprafata necesara de spatii plantate = 2004,5mp
Propunere: 826,70 mp la sol
1103,11mp pe terasa cladirii

INVENTAR DE COORDONATE MOBIL
SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

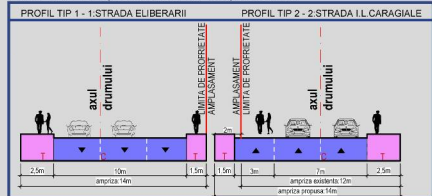
Nr. EGL.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(1,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789852.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

OBJECTIV	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
PLAN URBANISTIC ZONAL	07/2017	PUZ	APRILIE 2018	PUZ-U07-V02-E
ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STRADA ELIBERARII, NR. LOT 1				
DESINAT	Urb. Simona Socaciu			
DESINAT	Urb. Stig. Andreea Buculescu			
DESINAT	Urb. Simona Socaciu			
ADRESA	MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1			
BENEFICIAR	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA VARIANTA 2 - SCENARIUL 1			
	CIRCULATII PUBLICE EXISTENTE			
	S.C. REVIE PROIEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.			

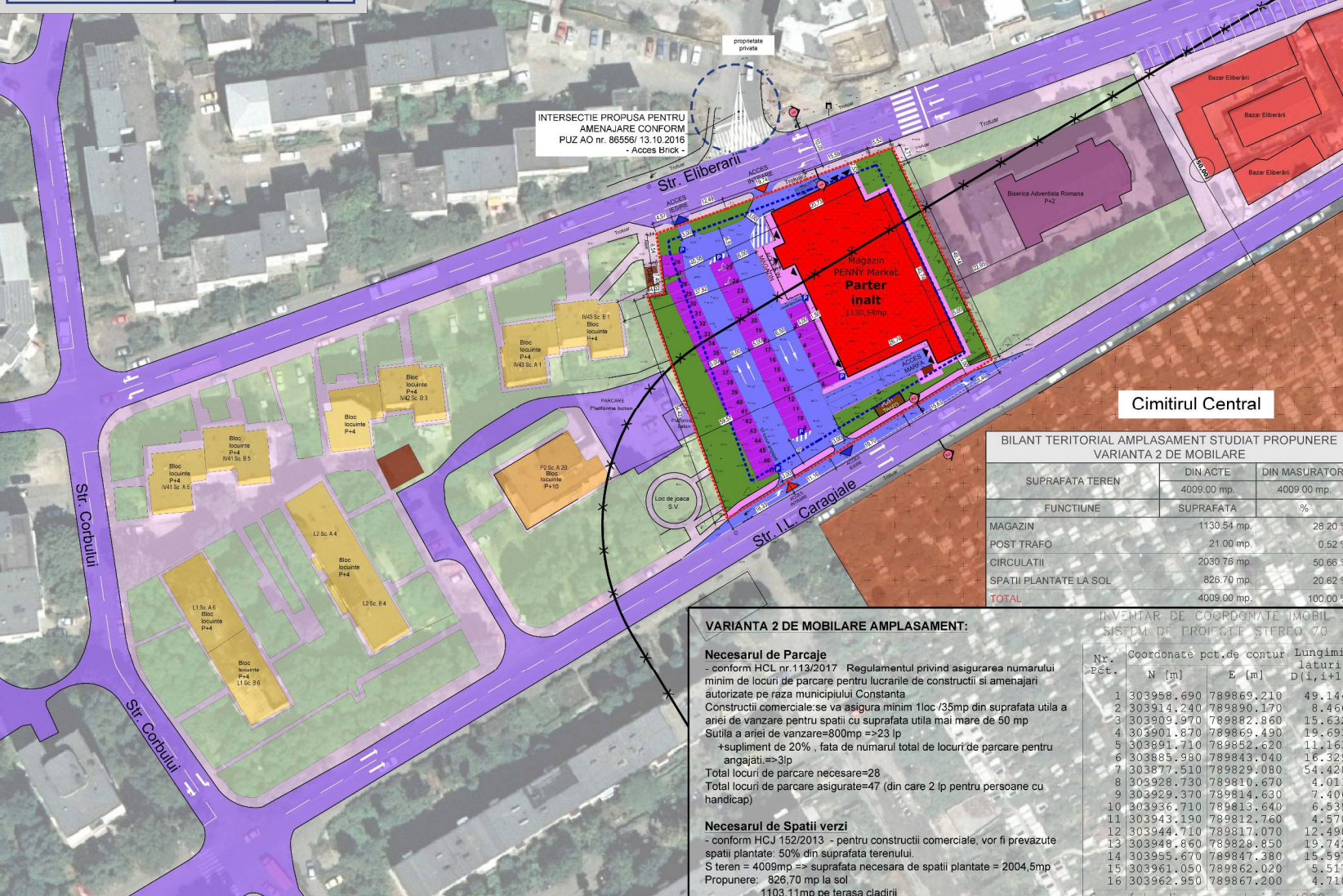
SITUATIA EXISTENTA SC. 1/200



PROPUNERE (in zona IE 227623) SC. 1/200



PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA INTERSECTIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L.CARAGIALE, LOT 1
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U07 VAR.2
SCENARIUL 2

LEGENDA

- Limita PUZ (zona de reglementare ZRE1), cf. A.O. nr.59171/12.05.2017
 - Amplasament care a generat PUZ, nr. cad. 227623, Suprafata=4009mp
 - Limite cadastrale existente
 - ✕ Distanța de 50m dintre cimitir și teritoriile protejate
 - Conturul suprafeței maxim edificabile marcată în planul U03: Reglementari urbanistice
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
 - Zona Culte: Constructii si teren aferent
 - Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
 - Spatii verzi publice
 - Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v.urbanistic
 - Zona gospodarie comunală: Cimitir
- CIRCULATII PUBLICE
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- PROPUNERI MOBILARE AMPLASAMENT - VARIANTA 2
- Magazin Penny Market Parter inalt
 - Spatii plantate propuse la sol - in incinta
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Parcaje la sol - in incinta
 - Constructii si amenajari tehnico-edilitare
 - ▶ Accesuri carosabile la amplasament
 - ▶ Accesuri in magazin

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE
VARIANTA 2 DE MOBILARE

FUNCTIUNE	DIN ACTE		DIN MASURATORI	
	SUPRAFATA TEREN		SUPRAFATA	%
	4009.00 mp.		4009.00 mp.	
MAGAZIN	1130.54 mp.		28.20 %	
POST TRAFU	21.00 mp.		0.52 %	
CIRCULATII	2030.76 mp.		50.66 %	
SPATII PLANTATE LA SOL	826.70 mp.		20.62 %	
TOTAL	4009.00 mp.		100.00 %	

VARIANTA 2 DE MOBILARE AMPLASAMENT:

Necesarul de Parcaje
- conform HCL nr.113/2017 Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta
Constructii comerciale: se va asigura minim 1loc /35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp
Utilita a ariei de vanzare=800mp => 23 lp
+supliment de 20% , fata de numarul total de locuri de parcare pentru angajati, => 3lp
Total locuri de parcare necesare=28
Total locuri de parcare asigurate=47 (din care 2 lp pentru persoane cu handicap)

Necesarul de Spatii verzi
- conform HCJ 152/2013 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute spatii plantate: 50% din suprafata terenului.
S teren = 4009mp => suprafata necesara de spatii plantate = 2004.5mp
Propunere: 826.70 mp la sol
1103.11mp pe terasa cladirii

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali p(1,1+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.960	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.405
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789811.070	12.490
13	303948.850	789828.850	10.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

Nota 1:
Solutia de mobilare urbanistica a amplasamentului cu nr. cad. 227623 prezentata pe plan nu reprezinta varianta finala. Aceasta reprezinta doar o varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilare a amplasamentului. Solutia finala se va stabili la faza D.T.A.C. cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUZ aprobat.

Nota 2:
Organizarea circulatiei este prevazuta pentru perspectiva 2020 (faza 1) si este preluata din Studiul de trafic aferent prezentului PUZ corelat cu Studiul de trafic aferent PUZ - A.O. nr. 86556/ 13.10.2016

URBSONIA	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
				URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT	Urb. Simona Socarci		
PLAN URBANISTIC ZONAL	PROIECTAT	Arh. Marius Socarci		
ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STRADA ELIBERARII, NR. LOT 1	DESEINAT	Urb. ing. Andrei Buculesa		
	VERIFICAT	Urb. Simona Socarci		
ADRESA	DESEN		SCARA	REVIZIA
MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STR.ELIBERARII, NR. LOT 1	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1/900		01
	VARIANTA 2 - SCENARIUL 2			
	CIRCULATII PUBLICE PROPUNERE			

Suprafata din masuratori S=4009mp



VOLUMUL 2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
„P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR.
ELIBERARII, NR.LOT 1”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.59171 din 12.05.2017**

APRILIE 2018



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 imprejmui

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 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 INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1 ” se aplica** in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita PUZ (zona de reglementare ZRE1) conform Avizului de oportunitate nr. 59171/12.05.2017**, delimitat astfel:

- a) La nord: strada Eliberarii
- b) La sud: strada I.L.Caragiale
- c) La est: Biserica Adventista Romana
- d) La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

- (2) Amplasamentul care a generat PUZ, **IE 227623**, este teren viran in suprafata totala de **4.009 mp**, avand categoria de folosinta “curti constructii”, situat in intravilanul municipiul Constanta, in zona **str. I.L.Caragiale cu str. Eliberarii, nr. lot 1**.

- (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 GENERAL al Mun. Constanta, zona reglementata prin prezentul PUZ, se suprapune cu zona de reglementare: **ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartie si complex rezidential**

- (9) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se mentine zona de reglementare aprobata prin PUG Mun. Constanta si se stabilesc noi reglementari urbanistice conform prevederilor legale (art.32 – Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare)



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) Parcela **IE 227623** si zona studiata fac parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) Parcela **IE 227623** are categoria de folosinta curti-constructii, conform documentatiei cadastrale.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita PUZ si in vecinatatea acestuia 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 PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) In limita PUZ nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita PUZ nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Conform Avizului DJC Constanta nr. **602/08.05.2018**, intrucat amplasamentul studiat – parcela **IE 227623** se afla in zona de interes arheologic, este necesara revenirea la avizare pentru orice investitie ce urmeaza a se realiza in perimetrul vizat de prezenta documentatie.

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

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (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 stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, parcela **IE 227623** se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat, iar nivelul hidrostatic este masurat la 5,00m CTA.



(4) Conditiiile de fundare identificate prin Studiul geotehnic sunt:

- (a) Fundare cu perna generala loess compactat cu grosime minim 1,00m si aceiasi evazare laterala. Grosimea de pema va rezulta din valoarea incarcarii la presiunea data, in asa fel ca sub pema, efortul transmis de constructie prin fundatii si din greutatea proprie a pemei sa nu depaseasca rezistenta structurala a loessului (100KPa). Fata inferioara a pemei va fi obligatoriu pe stratul de loess, la adancime minima de 2,00m de la cota terenului actual. Vor fi respectate adancimea maxima de inghet a zonei (80cm) si prevederile NP125-2010 privind fundarea constructiilor pe PSU gr A. Loessul va fi adus dintr-un depozit. Poate fi utilizat si deseul de cariera. $P_{conv}=1$ 80KPa, la sarcini fundamentale. Masuri PSU gr. A'
- (b) pe perna din piatra sparta, daca grosimea calculata a pemei, inclusiv fundatiile, ajung in teren la adancime de 3,50m. La aceasta adancime, terenul nu mai este sensibil la umezire. Presiunea conventionala de calcul va fi de $P_{conv}=1$ 80KPa, la sarcini fundamentale.
- (c) pe radier general si pat de lucru din loess compactat, cu grosime de 50cm si evazare laterala de 1,00m, daca sarcinile pe radier nu depasesc 10-12t/mp radier. In acest caz, adancimea de fundare va ajunge in teren la adancime maxima de 2,50m. $P_{conv} = 120$ KPa, la sarcini fundamentale. Masuri PSU gr. A.
- (d) Nu se va utiliza perna din piatra sparta, decat in cazul in care fata inferioara a pernei ajunge pe stratul de loess plastic-consistent sau plastic-moale, la adancime mai mare de 3,50m, aici loessul nemeifiind sensibil la umezire.

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 e-Distributie Dobrogea nr.187959912 din 21.06.2017:**
 - a) Pe parcela **IE 227623**, nu exista retea electrica de distributie.
 - b) Pe strazile existente exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4KV si LES 10KV.
 - c) Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
 - d) **Se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.**
 - e) In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobată cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.
- (4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.900/15.06.2017 si nr. 900/15.06.2018**, in limita zonei analizate exista amplasate retele de telecomunicatii.
- (5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr.500/8797 din 04.07.2017:**
 - a) Pe amplasamentul studiat, pentru evitarea unor situatii neprevazute, se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilo Raja.
 - b) Pe strada Eliberarii exista conducta de distributie apa Dn.150mm OL (cap de coloana) si colectorul menajer Dn.200mm Azb (H=1m) cu camin de vizitare Cve (cap de coloana).
 - c) Pe strada I.L.Caragiale exista conducta principala de distributie apa Dn.400mm F.
 - d) In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa si colectoare menajere, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.
 - e) Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiată, in fazele de proiectare ulterioare PUZ, respectiv pentru obtinerea Autorizatiei de construire, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentantilor S.C.RAJA S.A.
 - f) Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim



sever, recum si culoarele de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

(6) Conform **aviz Distrigaz Sud Retele nr.311.651.820 din 15.06.2017 si nr. 312.798.141/22.06.2018:**

- a) In limita zonei analizate, exista retele de alimentare cu gaze naturale.
- b) Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de distributie.
- c) Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturake se interzice tertilor:
 - Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv
 - Sa efectueze sapatari sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
 - Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale
- d) Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
- e) Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
- f) Viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de securitate). Distantele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.
- g) Avand in vedere ca retea de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud Retele.

(7) Conform **aviz RADET nr.B8609/29.06.2017**, pe amplasament nu exista retele termice.

(8) In partea de vest a parcelei **IE 227623** se afla zona de locuinte colective. 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 minima dintre limita suprafetei maxim edificabila reglementata pentru parcela **IE 227623** si cel mai apropiat punct al fatadei blocului de locuinte **IV 43** este 15 metri. Acesta distanta poate sa creasca in functie de solutia finala de mobilare a parcelei, care se va stabili la faza D.T.A.C.
- b) Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor pe parcela **IE 227623** vor fi situate la distante de minimum 5 metri fata de ferestrele camerelor de locuit ale blocurilor existente.

(9) In partea de sud a parcelei **IE 227623**, vis-a -vis de strada I.L.Caragiale se afla Cimitirul Central. 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: cimitir....50m.

a) Parcela **IE 227623**, reglementata prin prezentul Regulament cu destinatie - comert, nu face parte din categoria teritoriilor protejate, asa cum sunt acestea definite de OMS 114/2014:

"d) teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social -culturale, de învatamânt si medicale;"

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) In zona analizata exista retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale conform avizelor, specifice la art.11.

(4) Asigurarea echiparii edilitare a noilor constructii se va realiza prin racordarea acestora la retelele existente in zona, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati, ce vor fi obtinute in acest sens.

(5) Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

(6) Pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere.

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 - *Sectiunea / 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 înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea P.U.Z. - ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1



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, scarile 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. Proiectiile 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 PUZ nu se propun lucrari de utilitate publica.

(2) În limita zonei studiate prin PUZ, în situatia implementarii scenariului 2, se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica, care privesc reglementarea si fluidizarea circulatiei în zona analizata, stabilite prin Studiul de trafic aferent PUZ:

a) Pentru implementarea investitiei magazin PENNY MARKET - estimare 2018 - masuri care trebuiesc implementate inainte de punerea în functiune preconizata în anul 2018 a investitiei de «Construire magazin Penny Market», deoarece ulterior vor necesita modificari importante interioare de acces si reglementari.

a1) Fluidizarea circulatiei rutiere la intersectia semaforizata str. I. L. Caragiale - str. Theodor Burada/str. Poporului prin interzicerea virajului „de stanga”, redirijarea pe alte trasee si optimizarea timpilor semafoarelor luminoase.

a2) Instituirea circulatiei cu sens unic, astfel:

- pe str. Eliberarii dinspre Casa de Cultura pana la intersectia cu str. Corbului
- pe str. I.L. Caragiale de la intersectia cu str. Corbului pana la intersectia cu str. Poporului/Th. Burada spre directia Casa de Cultura.

a3) Racordarea partii carosabile la str. Eliberarii pentru realizarea virajului „de dreapta” a autobuzelor RATC si vehiculelor lungi de marfa dinspre directia str. Dezrobirii spre directia Casa de Cultura, respectiv zona Brick prin str. Corbului.

a4) Benzile de circulatie pe strazile analizate vor ramane ca si cele existente.

a5) Realizarea a doua bretele în zona breslei existente denumita „Piata Gorbaciov”, astfel:

- o bretea cu o banda de circulatie pentru manevra de intoarcere dinspre sensul de pe str. Eliberarii pe sensul de pe str. I.L. Caragiale pentru directia Casa de Cultura;
- o bretea cu 2 benzi de circulatie ce va asigura relatia dinspre str. I.L. Caragiale cu str. Eliberarii spre accesul dinspre sud la zona Brick.

b) Pentru implementarea investitiei în Faza 2 finala + investitia magazin PENNY MARKET - estimare 2025 - masuri care nu necesita implementarea acestora inainte de punerea în functiune a investitiei de «Construire magazin Penny Market », deoarece acestea nu vor modifica accesele si reglementarile interioare initiale.

b1) Se mentine interzicerea virajului „de stanga” la intersectia semaforizata str. I. L. Caragiale - str. Theodor Burada/str. Poporului si se vor optimiza timpii semafoarelor luminoase.

b2) Se mentin circulatiile cu sens unic prevazute în Faza 1 de realizare a investitiei magazin PENNY MARKET - estimare 2018.



- b3) Pentru implementarea fazei 2 a investitiei studiate anterior, se recomanda cresterea capacitatii de circulatie pe urmatoarele sectoare de strazi:
- Pe str. Corbului latirea de la 2 la 3 benzi de circulatie de la intersectia cu str.Eliberarii la intersectia cu str. I. L. Caragiale;
 - Pe str. I.L. Caragiale latirea de la 2 la 3 benzi de circulatie de la intersectia cu str. Corbului pana in apropierea gardului Cimitirului Central;
 - Pe str. Eliberarii circulatia de la 2 la 3 benzi de circulatie pe sectorul de la intersectia cu str. I.L. Caragiale cu breteaua de intoarcere din str. Eliberarii spre intersectia cu str.Poporului/Th. Burada;
 - Pe str. Eliberarii circulatia de la 2 la 3 benzi de circulatie pe sectorul de la intersectia cu breteaua de intoarcere din str. I.L.Caragiale spre str. Eliberarii pana la accesul de sud in zona Brick;
- b4) Realizarea unei benzi de 20 - 25 m la iesirea din zona Brick pentru a facilita incadrarea in sensul de circulatie de pe str. Eliberarii.
- b5) Luarea de masuri complementare (ex:parcarea autoturismelor si statii BUS in afara partii carosabile curente) pentru fluidizarea circulatiei pe str. I. I. Caragiale pe sectorul spre Casa de Cultura pana la intersectia cu str. Baba Novac si pe str. Eliberarii spre str. Dezrobirii.
- b6) Pentru implementarea investitiei magazin PENNY MARKET se recomanda la accesul in parcare din str. I.L. Caragiale, realizarea unei benzi de decelerare sau a unei pene de racord.
- (3) Profilele stradale existente si propuse se regasesc pe planul U03-Reglementari urbanistice.

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) Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomandă orientarea, astfel încat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In zona analizata, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

- (1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

- (1) In zona analizata si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

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

- (1) Zona analizata 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) Conditii 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 prezentului Regulament.
 - 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 Eliberarii si strada I.L.Caragiale, astfel:
 - a) Doua accesuri carosabile intrare/iesire din strada Eliberarii
 - b) Doua accesuri carosabile intrare/iesire din strada I.L.Caragiale
 - c) Vor fi prevazute minimum 2 accesuri carosabile, iar localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei. In acest sens, se vor respecta reglementarile privind circulatiile prevazute in Studiul de trafic aferent PUZ.
- (2) Conform HGR 525/1996 - Regulamentul General De Urbanism, anexa 4, pentru constructiile comerciale:
 - a) Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare
 - b) In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accesuri masini si utilaje separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- (3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (4) Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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, pietonaje, 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 zona parcelei IE 227623 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 Regulament nu se propun operatiuni de parcelare sau reparcelare. Se mentin caracteristicile parcelarului existent.



(4) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

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 creeza relatii functionale de plastica arhitecturala.

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

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.

(3) 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 Imprejuriri

(1) Imprejuririle 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 imprejuririlor 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

ZRE1 - subzona echipamentelor publice

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZRE 1 – IE 227623



ZRE1 – IE 227623

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRE1 este delimitata, conform PUG Mun. Constanta si planurilor aferente PUZ, astfel:

- La nord: strada Eliberarii
- La sud: strada I.L.Caragiale
- La est: Biserica Adventista Romana
- La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

Conform Avizului de oportunitate nr. 759/27.03.2017, zona reglementata prin prezentul PUZ si Regulament local de urbanism aferent este subzona ZRE1, cu suprafata de 4009,00mp si este reprezentata de parcela IE 227623, parcela care a generat studiul PUZ.

Conform PUG, subzona ZRE1 este subzona echipamentelor publice dispersate (crese, gradinite, scoli, licee, dispensare, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice).

Prin PUZ, subzona ZRE1, delimitata conform specificatiilor de mai sus, devine subzona cu destinatia - Comert si servicii comerciale, acesta apartinand zonei functionale: Zona destinata institutiilor, echipamentelor publice, comertului si serviciilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita PUZ nu se propun obiective de utilitate publica.

In limita zonei studiate prin PUZ se propun obiective de utilitate publica, in domeniul cailor de comunicatie – strazilor existente, masuri care vizeaza reglementarea si fluidizarea circulatiilor publice existente.

Masuri generale de reglementare si fluidizare a circulatiei rutiere sunt prezentate in Cap.2, Sectiunea 2, art.16 si sunt descrise detaliat in Studiul de trafic aferent PUZ.

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, magazine 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 lubrefiantii;
- 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 constructie 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

- comert si servicii comerciale tip supermarket
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: platforme, parcaje la sol, alei incinta, constructii si amenajari tehnico-edilitare, retele si bransamente utilitati, imprejmuire teren, spatii plantate, reclame, pilon publicitar, semne de circulatie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

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.
- orice alte utilizari care nu sunt specificate la art.1

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

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

- parcela IE 227623, care a generat PUZ, cu suprafata totala de 4009mp, isi mentine caracteristicile (suprafata, forma, dimensiune) actuale.
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strazile Eliberarii si I.L.Caragiale
- 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 IE 227623 are doua aliniamente, la strazile: Eliberarii si I.L.Caragiale
- retragerea cladirilor fata de aliniamentul strazii Eliberarii este minimum 2,5 metri
- retragerea cladirilor fata de aliniamentul strazii I.L.Caragiale este minimum 4,5 metri
- in fasiile non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice, se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate private amenajate peisagistic, constructii si amenajari tehnico-edilitare, reclame, pilon publicitar, semne de circulatie, imprejmuri.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELEOR

- parcela IE 227623 are doua limite laterale de proprietate: est – catre Biserica Adventista Romana si vest – catre zona de locuinte colective
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, in interiorul suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03- Reglementari urbanistice
- retragerea cladirilor fata de limita de est de proprietate este minimum 5 metri
- retragerea cladirilor fata de limita de vest de proprietate este intre minimum 2metri si 8 metri, conform planului U03-Reglementari urbanistice

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

- pe parcela IE 227623 se poate construi un volum care deservește functiunea de baza, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea pe parcela a constructiilor edilitare aferente functiunii de baza se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESURI

- accesurile carosabile se vor asigura din strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale, astfel:
 - Acces carosabil intrare si acces carosabil iesire din strada Eliberarii
 - Acces carosabil intrare si acces carosabil iesire din strada I.L.Caragiale
 - Vor fi prevazute minimum 2 accesuri carosabile, iar localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei. In acest sens, se vor respecta reglementarile privind circulatiile prevazute in Studiul de trafic aferent PUZ.
- 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”.
- accesurile pietonale se vor asigura de pe trotuarele aferente strazilor Eliberarii si I.L.Caragiale
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste asigurarea numarului minim de locuri de parcare
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati locomotorii conform normelor in vigoare



ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este Parter inalt, Hmax =8 metri
- 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 asigurarea 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;
- arhitectura cladirilor va avea caracter intraurban si va tine cont de functiunile invecinate
- 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 si semipublice 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.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- constructiile se vor racorda la retelele edilitare pe baza avizelor detinatorilor de utilitati ce vor fi obtinute in acest sens
- se vor respecta prevederile cap.2, sectiunea 2, art.16 si sectiunea 3, art.27

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere ramase in urma realizarii constructiilor si amenajarilor aferente functiunii de baza, vor fi plantate si amenajate
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013 sau legislatia in vigoare la momentul obtinerii Autorizatiei de construire
- suprafata minima de spatii plantate poate fi repartizata: 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;
- pe parcela IE 227623, cu suprafata totala de 4009 mp, cu destinatie: comert si servicii comerciale, se va amenaja la sol, pe teren vegetal, o suprafata de minimum 10% din suprafata parcelei, respectiv 400,9 mp
- 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
- se recomanda montarea unor inslatii 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

- parcela nu va fi imprejmuita spre spatiul public (strada Eliberarii si strada I.L.Caragiale)
- parcela poate fi imprejmuita spre limitele laterale, daca este cazul, numai cu gard viu



- parcela poate fi lipsita de imprejmuire total sau partial (de exemplu spre domeniul public – strada I.L.Caragiale, strada Eliberarii), caz in care incinta poate fi delimitata cu borduri sau garduri vii

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 0,5 (mp ACD/mp teren)

CUT_{v maxim} = 4 (mc /mp teren)

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI