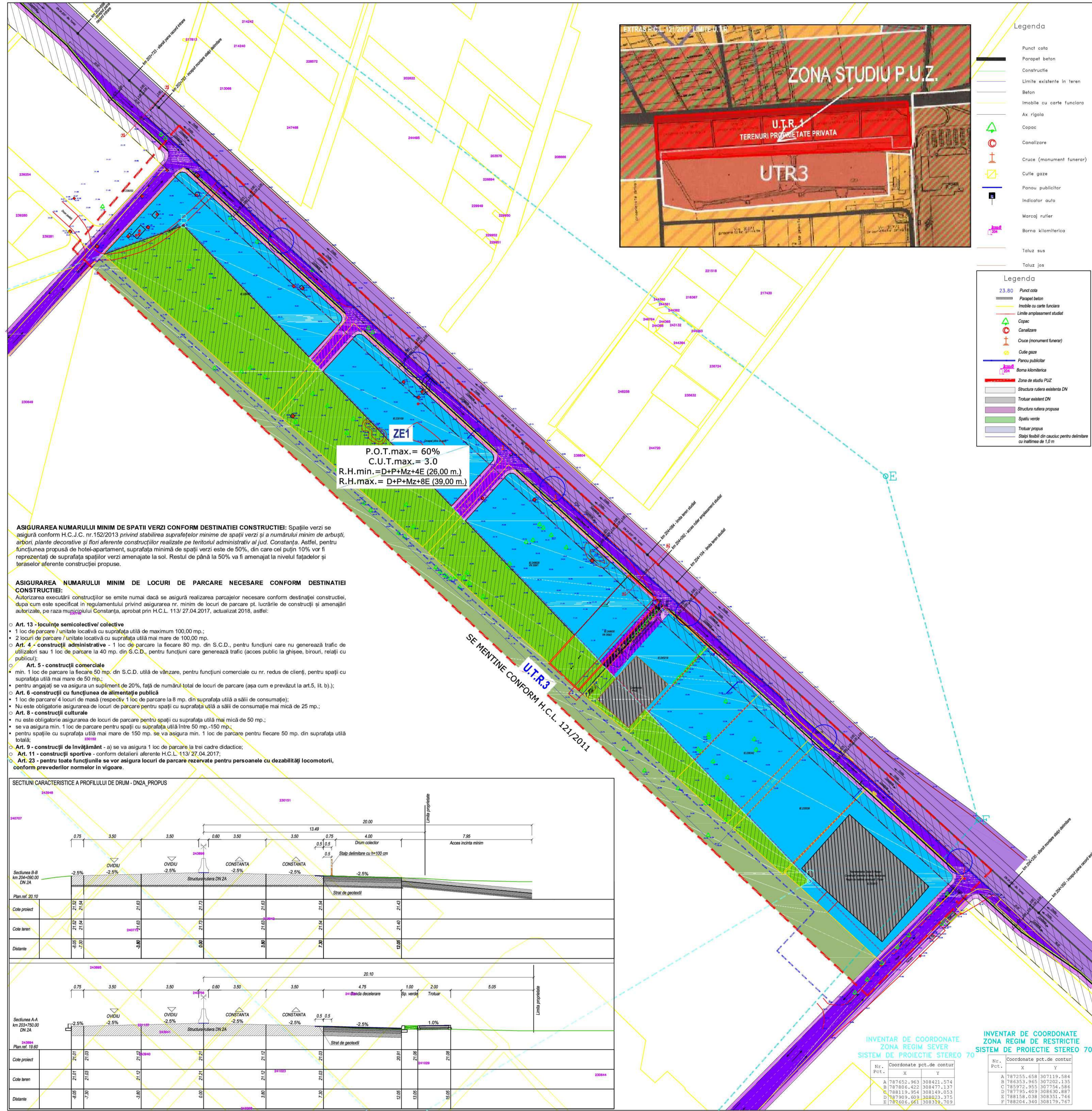


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare



LEGENDĂ

- Identificare zona propusa spre studiu P.U.Z. S=46601.64 metri patrati
- Teren ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C-248630, in suprafata de 1200.00 metri patrati
- Zona de protectie DN2A (20,00 de metri stanga-dreapta al axul drumului)
- Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim de restrictie
- Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim sever
- Suprafata de calcul indicatori urbanistici terenuri proprietate privata
- Edificabil propus
- Limita U.T.R. conform H.C.L. 121/2011
- Zonificare propusa
- Vegetatie de aliniament
- Zona reconstruiba - spatii verzi (S.C. RAJA S.A. - regim sever)
- U.T.R. propus ZE1-Zona dotari, servicii, birouri si echipamente publice
- Zona terenuri neamenajate
- Zonificare existenta
- Construcție existenta
- Mobilier urbanistica propusa ilustrata
- Contur constructie parter
- Proiectie etaje superioare ale constructiei propuse
- Construcție propusa
- Terasa verde
- Aleeve verzi amenajate
- Bordura coborata acces carosabil lot
- Circulatia carosabila/ pietonala-existenta/ propus
- Circulatia DN2A - Bulevardul Tomis existenta
- Circulatia pietonala propusa
- Banda decelerare propusa
- Rigola
- Circulatia pietonala ocazionala carosabila cu acces exclusiv riveranilor

Conform prezentei documentatii se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Utilizari admise

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sediile unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, polclinici, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri);
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse;
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafele, baruri), comerț, expozitii, recreere (casino, dans, cinema), situarea in zona de protectie S.C. RAJA S.A., a zonei de protectie fata de drumul national DN2A si posibilitatea ulterioara de largire a amprezii dezvoltarea drumului de exploatare ce delimiteaza imobilul in discutie pe latura laterala situata in sud-est.
- Astfel constructia propusa cu destinatia de incubator de afaceri, se propune a se amplasa pe limita laterala de proprietate situata spre nord-vest, pentru a initia regimul de construire la bulevardul Tomis, si anume - regim de construire predominant insusit / cuplat, exceptie prin documentatia P.U.Z., pentru parcele mai mari de 3000,00 mp. se admite regimul de construire izolat.

Utilizari admise cu conditionari

- locuinte colective medii si/ sau inalte.

Utilizari interzise

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de sistematare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

REGIM DE INALTIME:
 Regim minim de inaltime/ U.T.R.:
 D+P+Mezaniin+4E (26,00 metri)

Regim maxim de inaltime/ U.T.R.:
 D+P+Mezaniin+8E (39,00 metri)

*Posibil accent inaltime P+15E

P.O.T. maxim admis= 60%
C.U.T.= 3.0 mp./ A.D.C.

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 regulamentul de urbanism al P.U.Z.

Nu este necesar ca valorile maxime stabilite sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONIFICARE	SUPRAFATA	%
0		
1	4439.25	9.53
2	4252.39	9.13
3	1383.73	2.97
4	359.76	0.77
5	16627.18	35.68
6	10184.76	21.86
7	118.23	0.25
8	275.54	0.59
9	2574.59	5.52
10	6386.21	13.70
11	46601.64	100.00

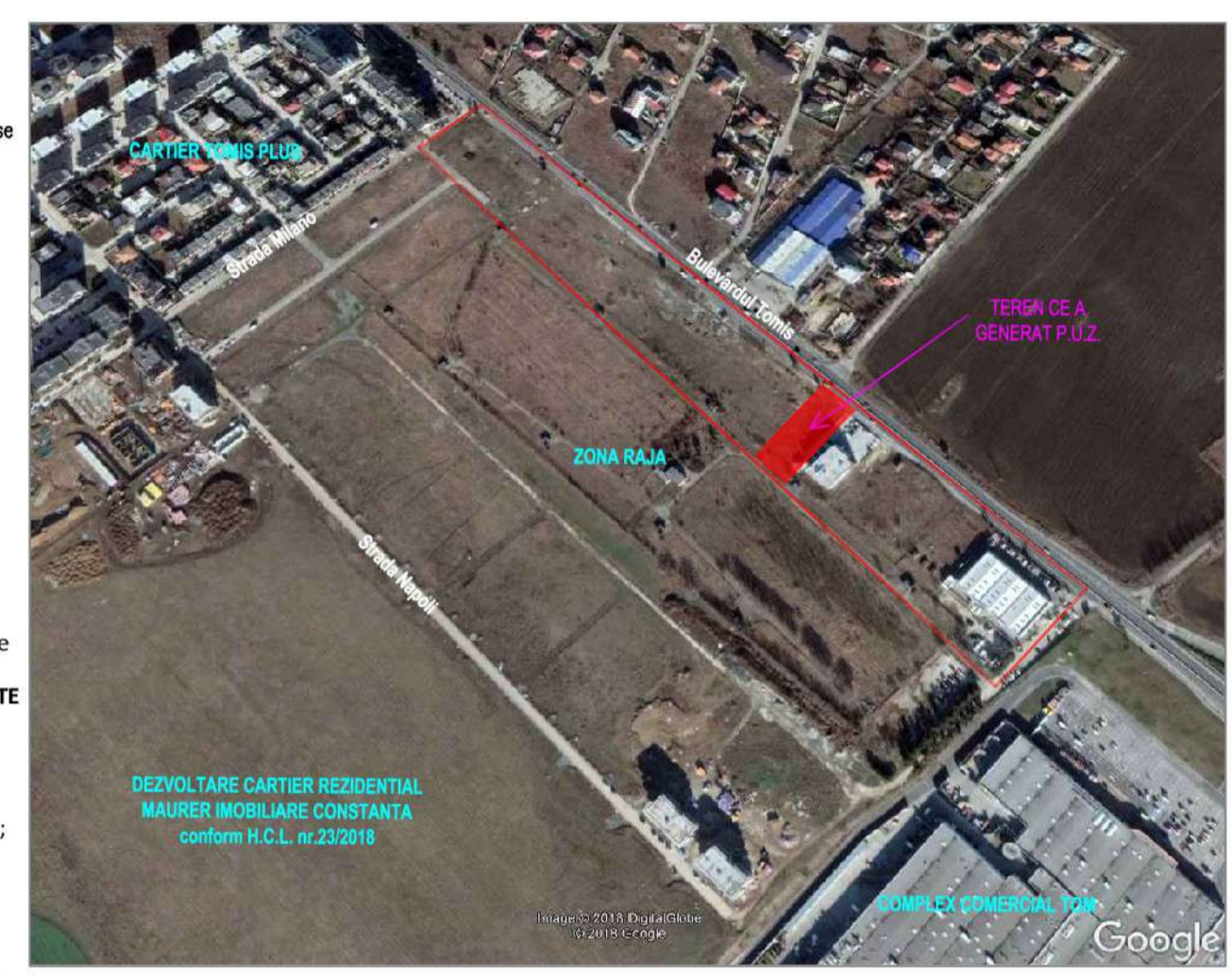
Inventar de coordonate WN 359/2

Nr. Pct.	Coordonate	pt.de contur	Lungimi laterale
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)
1	308258.473	787989.376	59.640
2	308302.632	788009.485	20.164
3	308289.020	788044.380	59.680
4	308244.920	788004.170	20.054
S=1200.00mp			

Inventar de coordonate zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate	pt.de contur	Lungimi laterale
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)
5	308527.406	787804.066	81.650
6	308465.523	787750.800	545.761
7	308092.082	788148.791	88.320
8	308154.883	788210.891	551.616
S=46601.64mp			

- DELIMITARE ZONA STUDIATA P.U.Z.:**
- NORD-EST: DN2A/Bd. Tomis;
 - EST: Strada D.E. 305;
 - SUD-VEST: Zona RAJA;
 - NORD-VEST: Drum de pamant;



DESCRIEREA INVESTIEI

Investitia ce se doreste a se realiza, ce a demarat prezenta documentatie de tip P.U.Z., vizeaza edificarea unui constructii cu destinatia de incubator de afaceri, avand un regim de inaltime D+P+Mz+6E, urmand a fi realizat pe fonduri europene cu masura POR 2.1.B. Se au in vedere o serie de constrangeri generale de factori din meniul extern, a imobilului ce a generat P.U.Z., precum: subtraversarea de catre echipamente publice (conducte de apa menajera), situarea in zona de protectie S.C. RAJA S.A., a zonei de protectie fata de drumul national DN2A si posibilitatea ulterioara de largire a amprezii dezvoltarea drumului de exploatare ce delimiteaza imobilul in discutie pe latura laterala situata in sud-est.

Asfel constructia propusa cu destinatia de incubator de afaceri, se propune a se amplasa pe limita laterala de proprietate situata spre nord-vest, pentru a initia regimul de construire la bulevardul Tomis, si anume - regim de construire predominant insusit / cuplat, exceptie prin documentatia P.U.Z., pentru parcele mai mari de 3000,00 mp. se admite regimul de construire izolat.

Edificarea unei astfel de constructii (incubator de afaceri), ce demareaza realizarea ulterioara a unui front regim de construire insusit / cuplat la bulevardul Tomis, este o oportunitate de a sustine adecvat caracterul zonei din care face parte, echilibrandu-l din punct de vedere functional si estetic, zona Palazu Mare fiind considerata un nucleu important de dezvoltare a municipiului Constanta, situat in afara zonei centrale a acestuia.



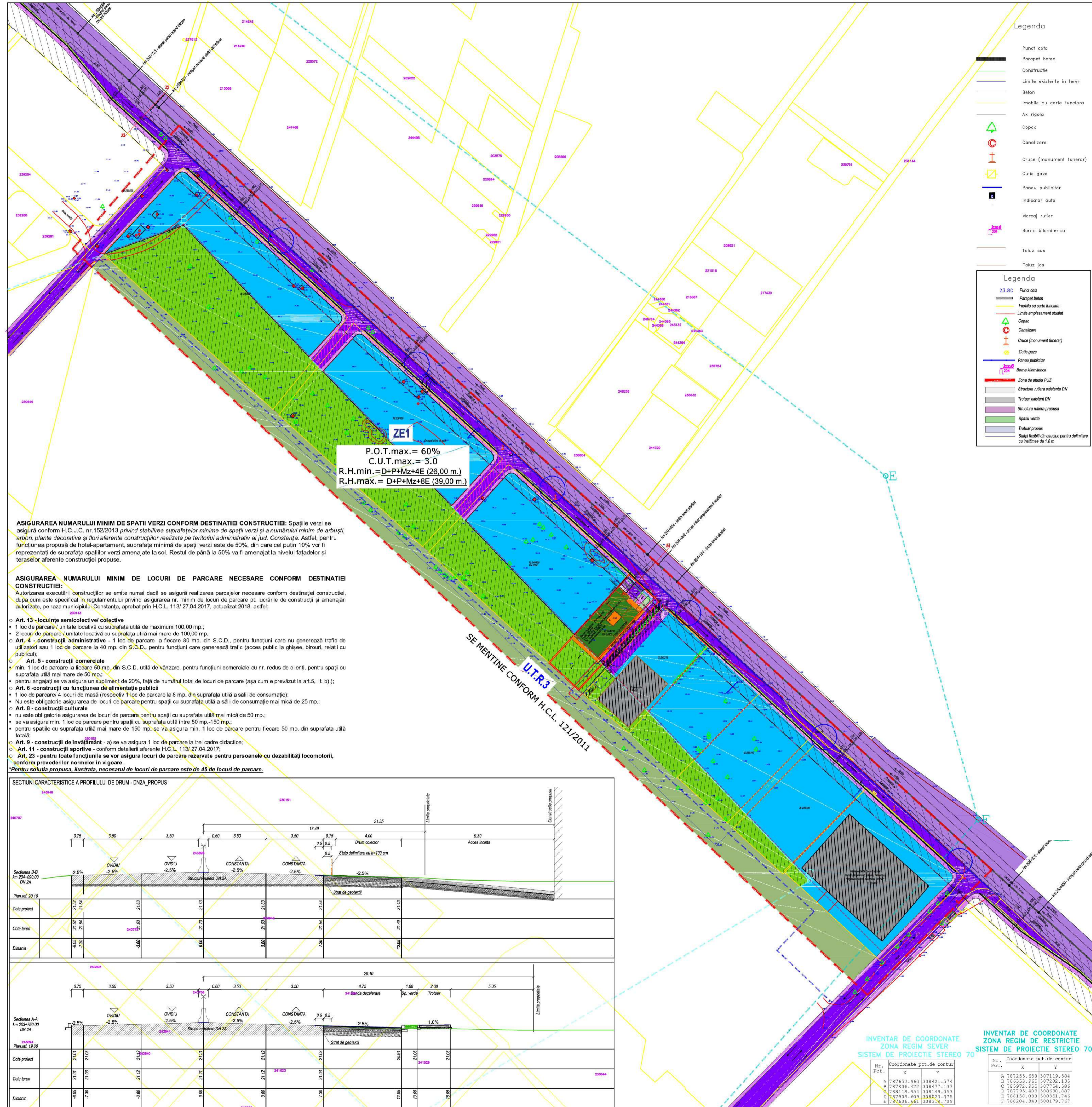
Conform Legii 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, articolul 32, punctul (7), "Modificarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) de zone ale unitatii teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice.

DATE DE IDENTIFICARE ale terenului ce a demarat P.U.Z.:
 Terenul ce a demarat P.U.Z. se situeaza in Cartierul Palazu Mare, parcela VN359/2 si prezinta deschidere la Bulevardul Tomis/ DN2A.
 Numar cadastral= 248630
 Carte funciara= 248630
 Suprafata= 1200,00 metri patrati
 Proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice conform actelor de vanzare-cumparare autentificate prin incheierea nr. 678/ 20.03.2003 de BNP Mariana Iosif.

PLAN TOPOGRAFIC	TOPOCAD SERV' (ing. Ascinte Aureliang, ing. Serbuta Alina)	Beneficiar:	Pf. nr.
VERIFICAT	ing. Mazilu Marian	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.	203/2018
STUDIO	CONSTANTA - ROMANIA	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai	
SPECIFICATIE		NUME	scara 1/1000
Sef proiect		URB.BANENARU, ALEXANDRU	format A1
COLECTIV ELABORAT (Proiect de Urbanism)		URB.PAVALIC, LOREDANA	12/2018
		ARLSTREANAR, MIHAI	
		TITLU PROIECT:	Faza:
		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare	P.U.Z.
		TITLU PLANSA:	Planșa nr.
		PLAN RELEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	U-04.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedeseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare



LEGENDĂ

- Identificare zona propusa spre studiu P.U.Z. S=46601.64 metri patrati
- Teren ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.=248630, in suprafata de 1200,00 metri patrati
- Zona de protectie DN2A (20,00 de metri stanga-dreapta din axul drumului)
- Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim de restrictie
- Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim sever
- Suprafata de calcul indicatori urbanistici terenuri proprietate privata
- Edificabil propus
- Limita U.T.R. conform H.C.L. 121/2011

Zonificare propusa

- Vegetatie de aliniament
- Zona reconstruabila - spatii verzi (S.C. RAJA S.A. - regim sever)
- U.T.R. propus ZE1-Zona dotari, servicii, birouri si echipamente publice
- Zona terenuri neamenajate

Zonificare existenta

- Construcție existenta
- Mobilier urbanistic propus ilustrata
- Contur constructie parter
- Proiectie etaje superioare ale constructiei propuse
- Construcție propusa
- Terasa verde
- Aleele verzi amenajate
- Bordura coborata acces carosabil lot
- Circulatia carosabila/ pietonala-existenta/ propus
- Circulatia pietonala existenta
- Circulatia pietonala propusa
- Banda decelerare propusa
- Rigola
- Circulatia pietonala ocazionala carosabila cu acces exclusiv riverenilor

Zonificare existenta

- Construcție existenta
- Mobilier urbanistic propus ilustrata
- Contur constructie parter
- Proiectie etaje superioare ale constructiei propuse
- Construcție propusa
- Terasa verde
- Aleele verzi amenajate
- Bordura coborata acces carosabil lot
- Circulatia carosabila/ pietonala-existenta/ propus
- Circulatia pietonala existenta
- Circulatia pietonala propusa
- Banda decelerare propusa
- Rigola
- Circulatia pietonala ocazionala carosabila cu acces exclusiv riverenilor

Conform prezentei documentatii se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Utilizari admise

- instituti si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, polidinic, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri);
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse;
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite);
- showroom-uri auto, spalatorii auto, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar;
- parcari multietajate/ la sol/ subterane.

Utilizari admise cu conditii

- locuinte colective mai si/ sau inalte.

Utilizari interzise

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin acestea prezinta riscul inepartarii investitiilor interesate;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari materiale refolosibile;
- platforme de prolectoare a deseurilor urbane;
- lucrari de sistematare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

REGIM DE INALTIME

Regim minim de inaltime/ U.T.R.: D+P+Mezanin+4E (26,00 metri)

Regim maxim de inaltime/ U.T.R.: D+P+Mezanin+8E (39,00 metri)

*Posibil accent inaltime P+15E

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

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 regulamentul de urbanism al P.U.Z.

Nu este necesar ca valorile maxime stabilite sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Ilustrare mobilara urbanistica

ZONIFICARE	mp.	SUPRAFATA %
0		
1	4439.25	9,53
2	4252.39	9,13
3	1369.57	2,95
4	11.91	0,03
5	354,04	0,77
6	15801,96	33,91
7	10184,76	21,86
8	116,15	0,25
9	275,54	0,59
10	2574,59	5,52
11	6386,21	13,70
12	445,32	0,95
13	389,95	0,84
14	4660,64	100,00

Inventar de coordonate WN 359/2

Nr. Pct.	Coordonate N [m]	Coordonate E [m]	Lungimi latitud. D(i,i+1)
1	308258,473	787989,376	59,640
2	308302,632	788009,485	20,164
3	308289,020	788044,380	59,680
4	308244,920	788004,170	20,064

S=1200,00mp

Inventar de coordonate zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate N [m]	Coordonate E [m]	Lungimi latitud. D(i,i+1)
5	308527,406	787804,066	81,650
6	308465,523	787750,800	545,761
7	308092,082	788148,791	88,320
8	308154,883	788210,891	551,616

S=46601,64mp

DELIMITARE ZONA STUDIATA P.U.Z.:

- NORD-EST: DN2A/Bd. Tomis;
- EST: Strada D.E. 305;
- SUD-VEST: Zona RAJA;
- NORD-VEST: Drum de pamant;



DESCRIEREA INVESTIEI

Investitia ce se doreste a se realiza, ce a demarat prezenta documentatie de tip P.U.Z., vizeaza edificarea unei constructii cu destinatia de incubator de afaceri, avand un regim de inaltime D+P+Mz+6E, urmand a fi realizat pe fonduri europene cu masura POR 2.1.B. Se au in vedere o serie de constrangeri generale de factori din meniul extern, a imobiliului ce a generat P.U.Z., precum: subtraversarea de catre echipamente publice (conducte de apa menajera), situarea in zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A., a zonei de protectie fata de drumul national DN2A si posibilitatea ulterioara de largire a amprizei dezvoltarea drumului de exploatare ce delimiteaza imobilul in discutie pe linia laterala situata in sud-est.

Astfel constructia propusa cu destinatia de incubator de afaceri, se propune a se amplasa pe linia laterala de proprietate situata spre nord-vest, pentru a initia regimul de construire la bulevardul Tomis, si anume - regim de construire predominant inisrit / cuplat, exceptie prin documentatia P.U.Z., pentru parcele mai mari de 3000,00 mp., se admite regimul de construire izolat.

Edificarea unei astfel de constructii (incubator de afaceri), ce demareaza realizarea ulterioara a unui front regim de construire inisrit / cuplat la bulevardul Tomis, este o oportunitate de a sustine adecvat caracterul zonei din care face parte, echilibrand-in din punct de vedere functional si estetic, Zona Palazu Mare fiind considerata un nucleu important de dezvoltare a municipiului Constanta, situat in afara zonei centrale a acestuia.



Conform Legii 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, articolul 32, punctul (7), "Modificarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice."

DATE DE IDENTIFICARE ale terenului ce a demarat P.U.Z.:

Terenul ce a demarat P.U.Z. se situeaza in Cartierul Palazu Mare, parcela VN359/2 si prezinta deschidere a Bulevardul Tomis/ DN2A.

Numar cadastral= 248630
Carte funciunara= 248630
Suprafata= 1200,00 metri patrati
Proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice conform actelor de vanzare-cumparare autentificate prin incheierea nr. 678/ 20.03.2003 de BNP Mariana Iosif.

PLAN TOPOGRAFIC

VERIFICAT	TOPOCAD SERV (ing. Ascinte Aurelian, ing. Serbuta Alina)	Beneficiar:	Pf. nr.
ing. Mazilu Marian		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai	203/2018

STUDIO

NUME	scara	Titlu proiect:	Faza:
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	1/1000	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare	P.U.Z.

COLECTIV ELABORATOR

NUME	format	Titlu plansa:	Plan nr.
URB.BANENARU, ALEXANDRU URB.PAVALIC, LOREDANA ARLSTRENGAR, MIHAI	A1	ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICA PROPUSA	U-04.2

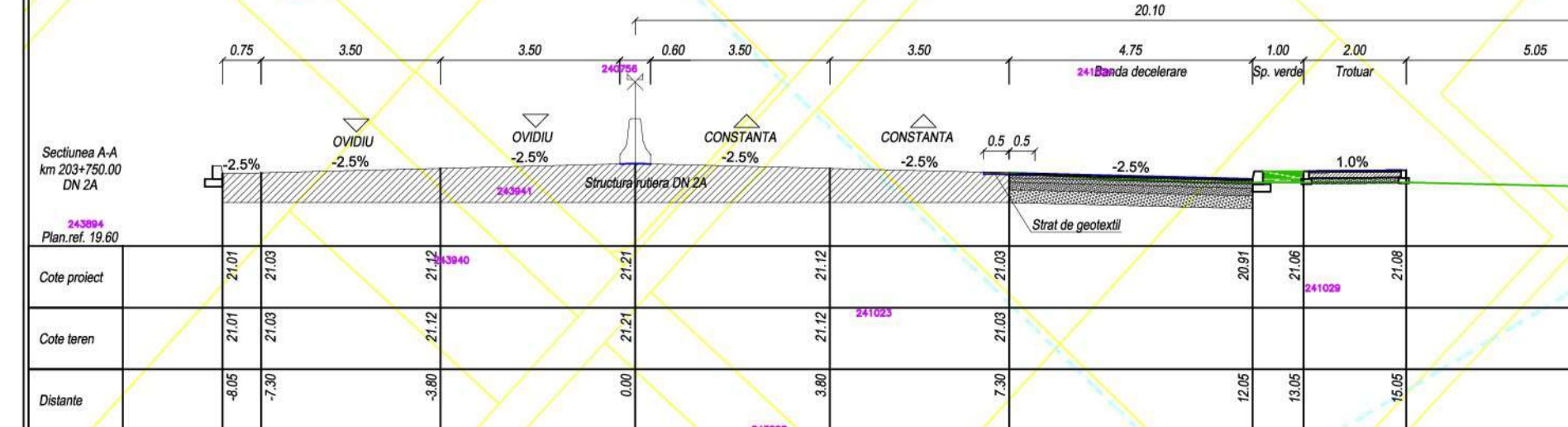
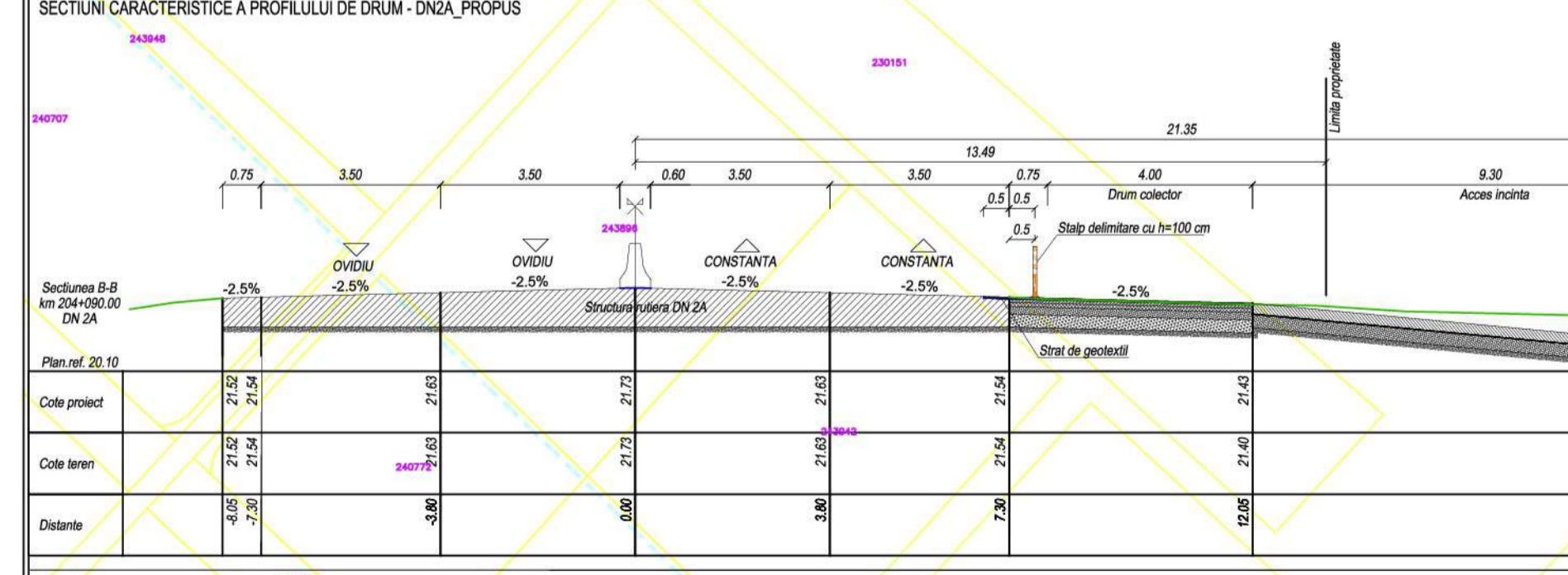
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedeseste conform legii.

ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE SPATII VERZI CONFORM DESTINATIEI CONSTRUCTIEI: Spatiile verzi se asigura conform H.C.L. nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta. Astfel, pentru functiunea propusa de hotel-apartament, suprafata minima de spatii verzi este de 50%, din care cel putin 10% vor fi reprezentati de suprafata spatiilor verzi amenajate la sol. Restul de pana la 50% va fi amenajat la nivelul fatadelor si teraselor aferente constructiei propuse.

ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE NECESARE CONFORM DESTINATIEI CONSTRUCTIEI:

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcarilor necesare conform destinatiei constructiei, dupa cum este specificat in regulamentul privind asigurarea n. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat 2018, astfel:

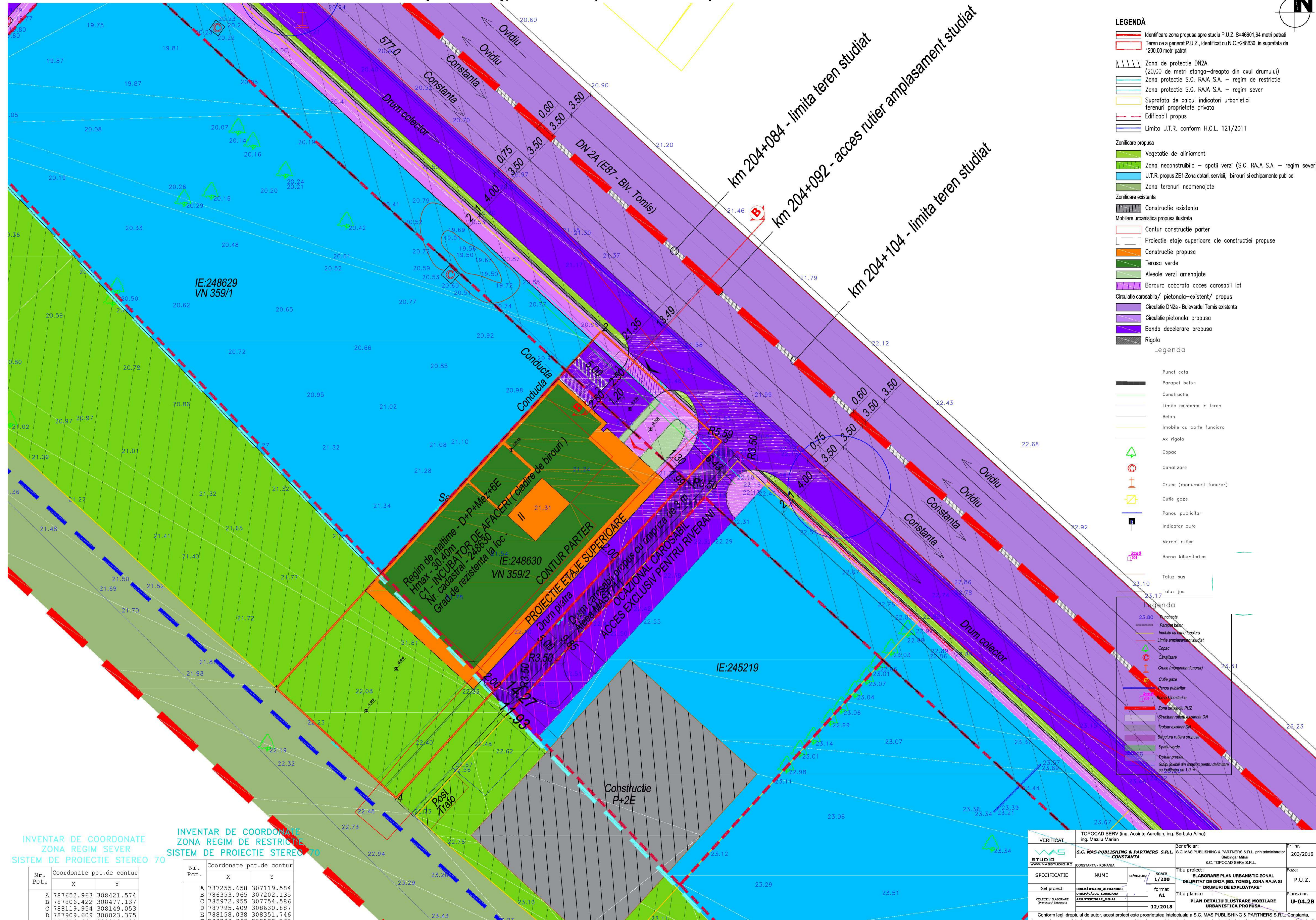
- Art. 13 - locuinte semicolocative/ colective
 - 1 loc de parcare / unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.
 - Art. 4 - constructii administrative - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru functiuni care genereaza trafic (acces public la ghișee, birouri, relatii cu publicul);
 - Art. 5 - constructii comerciale
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de numarul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b.);
 - Art. 6 - constructii cu functiunea de alimentatie publica
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafata utila a salii de consumatie);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.;
 - Art. 8 - constructii culturale
 - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50 mp.;
 - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spatii cu suprafata utila intre 50 mp.-150 mp.;
 - pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafata utila totala;
 - Art. 9 - constructii de invajamant - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
 - Art. 11 - constructii sportive - conform detaliilor aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
 - Art. 23 - pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.
- *Pentru solutia propusa, ilustrata, necesarul de locuri de parcare este de 45 de locuri de parcare.



INVENTAR DE COORDONATE ZONA REGIM SEVER SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X	Coordonate pct. de contur Y
A	787255,658	307119,584
B	786553,965	307202,135
C	787804,422	308477,137
D	788119,954	308149,053
E	787905,693	308603,375
F	788204,340	308179,767

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare



- ### LEGENDĂ
- Identificare zona propusa spre studiu P.U.Z. S=46601,64 metri patrati
 - Teren ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.=248630, in suprafata de 1200,00 metri patrati
 - Zona de protectie DN2A (20,00 de metri stanga-dreapta din axul drumului)
 - Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim de restrictie
 - Zona protectie S.C. RAJA S.A. - regim sever
 - Suprafata de calcul indicatori urbanistici terenuri proprietate privata
 - Edificabil propus
 - Limita U.T.R. conform H.C.L. 121/2011
- ### Zonificare propusa
- Vegetatie de aliniament
 - Zona neconstruabila - spatii verzi (S.C. RAJA S.A. - regim sever)
 - U.T.R. propus ZE1-Zona dotari, servicii, birouri si echipamente publice
 - Zona terenuri neamenajate
- ### Zonificare existenta
- Construcție existenta
 - Mobilare urbanistica propusa ilustrata
 - Contur constructie parter
 - Proiectie etaje superioare ale constructiei propuse
 - Construcție propusa
 - Terasa verde
 - Alveole verzi amenajate
 - Bordura coborata acces carosabil lot
- ### Circulatie carosabila/ pietonala-existenta/ propus
- Circulatie DN2a - Bulevardul Tomis existenta
 - Circulatie pietonala propusa
 - Banda decelerare propusa
 - Rigola
- ### Legenda
- Punct cota
 - Parapet beton
 - Construcție
 - Limite existente in teren
 - Beton
 - Imobile cu carte funciara
 - Ax rigola
 - Copac
 - Canalizare
 - Cruce (monument funerar)
 - Cutie gaze
 - Panou publicitar
 - Indicator auto
 - Marcaj rutier
 - Borna kilomterica
 - Taluz sus
 - Taluz jos

INVENTAR DE COORDONATE ZONA REGIM SEVER SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X	Y
A	787652.963	308421.574
B	787806.422	308477.137
C	788119.954	308149.053
D	787909.609	308023.375
E	787606.661	308319.709

INVENTAR DE COORDONATE ZONA REGIM DE RESTRICTIE SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X	Y
A	787255.658	307119.584
B	786353.965	307202.135
C	785972.955	307754.586
D	787795.409	308630.887
E	788158.038	308351.746
F	788204.340	308179.767

VERIFICAT	TOPOCAD SERV (ing. Ascinte Aureliana, ing. Serbuta Alina)	Beneficiar:	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stăbănuț Mihai	Pr. nr.	203/2018
STUDIO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	Beneficiar:	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.	Faza:	P.U.Z.
www.mastudio.ro	ROMANIA	Beneficiar:	S.C. TOPOCAD SERV S.R.L.	Titlu proiect:	"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE"
SPECIFICATIE	NUME	scara	1/200	format	A1
Sef proiect	URB.BĂNĂRARI, ALEXANDRU	12/2018		Titlu plansa:	PLAN DETALIU ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICA PROPUSA
COLECTIV ELABORARE (Proiectant)	URB.PĂVĂLUȚ, LOREDANA				
	ARB.ȘTEBĂNĂR, MIHAI				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.-Constanta, iar reproducerea, retolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare



Legenda

23.80	Punct cota
	Parapet beton
	Imobile cu carte funciara
	Limite amplasment studiat
	Copac
	Canalizare
	Cruce (monument funerar)
	Cutie gaze
	Panou publicitar
	Borna kilomtrica
	Zona de studiu PUZ
	Structura rutiera existenta DN
	Trotuar existent DN
	Structura rutiera propusa
	Spatiu verde
	Trotuar propus
	Stalpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu inaltimea de 1,0 m

Legenda ridicare topografica

23.80	Punct cota
	Parapet beton
	Construcție
	Limite existente in teren
	Beton
	Imobile cu carte funciara
	Ax rigola
	Copac
	Canalizare
	Cruce (monument funerar)
	Cutie gaze
	Panou publicitar
	Indicator auto
	Marcaj rutier
	Borna kilomtrica
	Taluz sus
	Taluz jos

Inventar de coordonate VN 359/2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	308258.473	787989.376	59.640
2	308302.612	788029.485	20.164
3	308289.020	788044.380	59.680
4	308244.920	788004.170	20.064

S=1200.00mp

Inventar de coordonate zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
5	308527.406	787804.066	81.650
6	308465.523	787750.800	545.761
7	308092.082	788148.791	88.320
8	308154.883	788210.891	551.616

S=46601.64mp

PLAN TOPOGRAFIC	TOPOCAD SERV (ing. Acșinte Aurelian, ing. Serbuta Alina)	Beneficiar:	Pr. nr.
VERIFICAT	ing. Măzilu Marian	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator	203/2018
STUDIO	CONSTANTA	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.	
www.masstudio.ro	CONSTANTA - ROMANIA	Siebingar Mihai	
SPECIFICATIE	NUME	scara	Titlu proiect:
Sef proiect:	URB.BĂENARU ALEXANDRU	1/1000	"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE"
	URB.PĂVĂLUȚ LOREDANA	format	Faza:
	ARBUSTENIȘIAR MIHAI	A1	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (Proiect/ Desena)		12/2018	Titlu plansa:
			PLAN SITUAȚIE PROPUȘA - CAI DE COMUNICAȚIE
			U-04.3

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de DN2A (Bd. Tomis), zona RAJA și drumuri de exploatare



Legenda

- 23.80 Punct cota
- Parapet beton
- Imobile cu carte funciara
- Limite amplasament studiat
- Copac
- Canalizare
- Cruce (monument funerar)
- Cutie gaze
- Panou publicitar
- Borna kilomtrica
- Zona de studiu PUZ
- Structura rutiera existenta DN
- Trotuar existent DN
- Structura rutiera propusa
- Spatiu verde
- Trotuar propus
- Stalpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu inaltimea de 1,0 m

Legenda ridicare topografica

Legenda ridicare topografica

- 23.80 Punct cota
- Parapet beton
- Construcție
- Limite existente in teren
- Beton
- Imobile cu carte funciara
- Ax rigola
- Copac
- Canalizare
- Cruce (monument funerar)
- Cutie gaze
- Panou publicitar
- Indicator auto
- Marcoaj rutier
- Borna kilomtrica
- Taluz sus
- Taluz jos

Inventar de coordonate VN 359/2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D _(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	308258.473	787989.376	59.640
2	308302.612	788029.485	20.164
3	308289.020	788044.380	59.680
4	308244.920	788004.170	20.064

S=1200.00mp

Inventar de coordonate zona studiată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D _(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
5	308527.406	787804.066	81.650
6	308465.523	787750.800	545.761
7	308092.082	788148.791	88.320
8	308154.883	788210.891	551.616

S=46601.64mp

PLAN TOPOGRAFIC		TOPOCAD SERV (Ing. Ascinte Aureliu, Ing. Serbuta Alina)	
VERIFICAT	Ing. Măzili Marian	Beneficiar:	
STUDIO		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator	Pr. nr. 203/2018
CONSTANTA - ROMANIA		Siebingar Mihai	
www.masstudiod.ro		S.C. TOPOCAD SERV S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	scara	Titlu proiect:
Sef proiect	URS.BĂENARU ALEXANDRU	1/1000	"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE"
	URS.PĂVĂLUȚ LOREDANA	format	Faza:
	ARHISTEBINGAR MIHAI	A1	P.U.Z.
COLECTIV ELABORARE (Proiect/ Desenați)		12/2018	Titlu planșă:
			"PLAN SITUATIE PROPUSA - CĂI DE COMUNICAȚIE (etapa intermediara)"
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE”

I.02 Amplasament obiectiv

Obiectivul propus prin prezentul P.U.Z. este amplasat in judetul Constanta, municipiul Constanța, zona PALAZU MARE, Parcela VN 359/2, Număr Cadastral 248630, situat la Bulevardul Tomis (DN2A), in proximitatea complexului comercial TOM, conform Certificatului de Urbanism nr. 2743 din 18.07.2018 emis de Primaria Municipiului Constanta

I.03 Beneficiarul lucrarilor

**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai
S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin mandatar Cimpeanu Nicolae**

I.04 Elaboratorul documentației

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

I.05 Proiectant de specialitate

Urb. Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

P.U.Z.

I.07 Numar proiect

203/ 2018

1. "Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."
2. Inițiator P.U.Z.: S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. prin administrator Stebingar Mihai și S.C. TOPOCAD SERV S.R.L. prin mandatar Cimpeanu Nicolae, inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, la Bd. Tomis (DN2A-E87), a hypermarket-ului Carrefour și a cartierului rezidențial Tomis Plus.
3. C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de bulevardul Tomis (DN2A-E87), zona S.C. R.A.J.A S.A., D.E 305 și drumuri de exploatare..

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE**, Aviz de Oportunitate nr. 123120/ 01.08.2018», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE aprobat prin H.C.L. nr.121/ 2011 al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin H.C.L. nr.172/ 2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/ 2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN 994/ 2018;
- ORDIN M.T. 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/ 2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;

- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat ultima oară în 2018 prin Hotarare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

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

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

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare**. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

c) Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

d) Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/

extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Apele pluviale din lungul drumului national se vor scurge pe la marginea bordurii de incadrare a spatiului verde si vor fi colectate si evacuate **prin intermediul unor guri de scurgere ce se vor racorda la rețeaua de canalizare propusa la faza de proiect tehnic si D.T.A.C.**

În sens longitudinal amenajarea drumului colector propus prin prezenta documentatie, pastreaza declivitatea drumului DN2A.

3.2. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

Condiții generale în ceea ce privește **modul de calcul al înălțimii maxime** admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol **D** = maximum 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Mezanin **Mz** (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,50 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

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

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

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

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

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

3.3.1. PARCAJE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat ultima oară prin Hotărâre de Consiliu în anul 2018, astfel:
- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
 - **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
 - **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
 - **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
 - **Art. 8 - construcții culturale**
 - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
 - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
 - pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
 - **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
 - **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierei aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
 - **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICARE FUNCționalĂ

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- o funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o regimul de construire;
- o înălțimea maximă admisă.

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 46601.64 mp. (4,66 ha.), a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- **ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE**

Zona studiata cuprinde o mica parte si din U.T.R. 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - reglementat prin P.U.Z. Palazu Mare, aprobat prin H.C.L. 121/ 2011 al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local.

Aceasta unitate teritoriala de referinta **SE MENTINE cu toate prevederile sale conform H.C.L. 121/2011** al carui Regulament Local de Urbanism a fost detaliat, actualizat ultima oara in anul 2017 prin Hotarare de Consiliu Local.

*** Glosar

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

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Avand in vedere zonele de protectie diverse (zona de protectie S.C. R.A.J.A. S.A. in regim sever, zona de protectie fata de drumul national DN2A, zone de protectie fata de cai de transport existente in cadrul zonei de studiu P.U.Z., si a faptului ca se vor realiza cedari de teren (prin operatiunea de dezmembrare) in vederea realizarii circulatiei carosabile/ pietonale si amenajari aferente propuse, indicatorii urbanistici se vor raporta la intrega suprafata a terenului initial, asa cum a fost descris in actele de proprietate.

Astfel aceste terenuri isi vor putea indeplini rolul de front caracteristic la bulevard si vor permite realizarea de constructii dupa cum s-a detaliat in cadrul utilizarilor admise si admise cu conditionari in prezentul P.U.Z. cat si in documentatiile urbanistice anterior aprobate.

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE DN2A (BD. TOMIS), ZONA RAJA SI DRUMURI DE EXPLOATARE**, Aviz de Oportunitate nr. 123120/ 01.08.2018 », în **suprafață de 46601.64 mp.**, se afla in **intravilanul, municipiului Constanta**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

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

Amplasamentul este situat în partea de nord a orașului, în zona Palazu Mare, între bulevardul Tomis (Dn2A-E87), zona S.C. R.A.J.A. S.A. si drumuri de exploatare.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone caracterizate de locuire (preponderent colectivă), funcțiuni comerciale (super/ hypermarket-uri) și de servicii, situate în proximitatea bulevardului Tomis.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI ZE1 - ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate in afara zonei centrale, care ii vor putea conferi orasului Constanta un nou

prestigiu, echilibru functional si noi calitati estetic-figurative in conditiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

ZE1 - se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respectiv DN2A-E87, artera carosabila colectoare din sud/ vest (spra calea ferata), artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

Formată, ca fond construit în mare parte din clădiri medii și înalte, cu caracter de servicii/ birouri si dotari publice zona se prezinta reprezentativa pentru frontul al boulevard si complementara cu vecinatatile sale.

UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - SE MENTINE conform H.C.L. 121/2011

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - SE MENTINE conform H.C.L. 121/2011

ZE1-ZONA DOTARI, SERVICII, BIROURI SI ECHIPAMENTE PUBLICE:

UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/ telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri);
- cercetare/ dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse;
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant,cofetarii,cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite);
- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcarii multietajate, locuinte colective;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură ;

- depozitare en-gros;
- depozitări materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice;
- nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate ca fiind utilizări admise sau admise cu condiționări.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

Terenurile din cadrul zonei de studiu, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat și cel public, (prin operațiunea de dezmembrare), în vederea realizării unei trame stradale coerente ce permite accesul carosabil al loturile ce prezintă deschidere la DN2A-E87.

Totodată, se vor ține cont de următoarele precizări:

- suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000,00 metri pătrați;
- în funcție de necesități vor putea fi cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Prin prezenta documentație **regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este continuu și/ sau discontinuu.**

Predomina construcțiile înșiruite și cuplate, având în vedere prezenta zonelor de protecție cu interdicție de construire în zona studiată.

Sunt admise construcțiile izolate pentru terenuri mai mari de 3000,00 metri pătrați.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

Toate construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 20,00 de metri măsurati din axul bulevardului Tomis (DN2A-E87), având în considerare și alte zone de protecție a diferitei cai de transport prezente pe teren (conducente alimentare apă/ colectare ape, linii electrice, etc.)

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018** sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

Având în vedere zonele de protecție diverse (zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. în regim sever, zona de protecție față de drumul național DN2A, zone de protecție față de cai de transport) din cadrul zonei de studiu P.U.Z., **ce dispun de interdicție de construire, în privința retragerilor față de limitele laterale de proprietate se vor aplica prevederile Codului Civil actualizat** coroborat cu normele O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, funcție de destinația acestora, împreună cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Având în vedere zonele de protecție diverse (zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. în regim sever, zona de protecție față de drumul național DN2A, zone de protecție față de cai de transport) din cadrul zonei de studiu P.U.Z., **ce dispun de interdicție de construire, în privința retragerilor clădirilor de pe aceeași parcelă, unele față de altele se vor aplica prevederile Codului Civil actualizat** coroborat cu normele O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, funcție de destinația acestora, împreună cu distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

* Calcanele ce pot exista pe o perioadă scurtă/ medie de timp prin prezentul proiect, vor fi rezultatul unei etapizări a construirii pe teren. Construcțiile ce vor prezenta calcane vor urma a fi acoperite prin edificarea unei alte construcții ce se va alipi la aceasta, formând un front continuu. La finalizarea întregii dezvoltări propuse prin prezentul proiect nu vor exista calcane.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Accesul la proprietate

Accesul de intrare și ieșire la proprietate se va realiza prin intermediul unui drum colector cu sens unic, lățimea de 4,00 m. (o singură bandă de circulație), delimitat de partea carosabilă a

drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m. pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.

Intrarea la drumul colector se va realiza in dreptul DN 2A km 203+698 – km 203+733 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de decelerare.

Iesirea din drumul colector in DN2A se va realiza in dreptul km 204+350 – km 204+385 dreapta printr-o pana de racord cu lungimea de 35 m, cu rol de banda de accelerare, conform planului de situatie prezentat.

Drumul colector va fi delimitat de partea carosabila a drumului national prin intermediul unei benzi de incadrare cu latimea de 0,75 m pe care se vor amplasa stâlpi flexibili din cauciuc pentru delimitare cu înălțimea de 100 cm.

Stalpii flexibili din cauciuc se vor monta pe banda de incadrare a drumului national, pe o lungime 577 m, din dreptul DN 2A km 203+753 dreapta pana in dreptul DN 2A km 204+330 dreapta si se vor retrage la o distanta de 0,50 m masurata de la marginea partii carosabile a drumului national si axul stalpului.

Spre limita dinspre proprietati, se vor amenaja trotuare cu latimea de 2,0 m ce vor fi despartite de drumul colector prin intermediul unui spatiu verde cu latimea de 1,0 m.

Structura rutiera a drumului colector va fi de tip imbracaminte asfaltica si se va racorda la imbracaminta asfaltica de pe drumul national pe o latime de 1,0 m prin intermediul unui strat de geotextil si a unui strat de uzura din MAS16 in grosime de 4 cm.

Structura rutiera a drumului colector va fi urmatoarea:

- 4 cm uzura MAS 16;
- 6 cm binder BAD 22,4;
- 8 cm baza AB 31,5;
- 15 cm strat de fundatie superior
- 25 cm strat de fundatie inferior

Utilizatorii care se deplaseaza pe directia Constanta-Ovidiu vor accesa amplasamentul dupa ce vor intoarce in sensul giratoriu amplasat la intrarea in Cartierele Tomis Plus si Palazu Mare.

Accesul in incinta

Accesul auto in incinta se va realiza de pe drumul colector, in dreptul DN2A km 204+092 dreapta iar accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul adiacent drumului colector, in dreptul DN 2A km 204+097 dreapta.

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.

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

Parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform H.G.R. nr. 525/27.06.1996, H.C.LM. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situație.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim minim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+4E (26,00 metri)

Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

D+P+Mezanin+8E (39,00 metri)

*Posibil accent înălțime P+15E

UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - SE MENTINE conform H.C.L. 121/2011

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;

- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Condiții generale în ceea ce privește **modul de calcul al înălțimii maxime** admise funcție de destinația construcției și soluția arhitecturală aleasă:

- Demisol **D** = maximum 1,50 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Mezanin **Mz** (finit-finit) = maximum 4,00 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maximum 3,50 metri;
- Atic/ Cornișă = maximum 1,50 metri.

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

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

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

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare și conform specificațiilor instituțiilor avizatoare și a planșei de propunere pentru rețeaua tehnico-edilitară, cat și a părții scrise „Memoriu Apă-Canal”, “Breviar de calcul – Apă-Canal” elaborate de persoane avizate de specialitate.

Apele pluviale din lungul drumului national se vor scurge pe la marginea bordurii de incadrare a spatiului verde si vor fi colectate si evacuate **prin intermediul unor guri de scurgere ce se vor racorda la rețeaua de canalizare propusa la faza de proiect tehnic si D.T.A.C..**

In sens longitudinal amenajarea drumului colector propus prin prezenta documentatie, pastreaza declivitatea drumului DN2A.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013:

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

5.2.9. ÎMPREJMURI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Având în vedere zonele de protecție diverse (zona de protecție S.C. R.A.J.A. S.A. în regim sever, zona de protecție față de drumul național DN2A, zone de protecție față de cai de transport) existente în cadrul zonei de studiu P.U.Z., și a faptului că se vor realiza cedări de teren (prin operațiunea de dezmembrare) în vederea realizării circulației carosabile/ pietonale și amenajări aferente propuse, indicatorii urbanistici se vor raporta la întreaga suprafață a terenului inițial, așa cum a fost descris în actele de proprietate.

Astfel aceste terenuri își vor putea îndeplini rolul de front caracteristic la bulevard și vor permite realizarea de construcții după cum s-a detaliat în cadrul utilizărilor admise și admise cu condiționari în prezentul P.U.Z. cât și în documentațiile urbanistice anterior aprobate.

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

- P.O.T. maxim admis = **60 %** (se mentine conform H.C.L.121/ 2011)

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

- C.U.T. maxim admis = **3.0 mp./ A.D.C.** (se mentine conform H.C.L.121/ 2011)

UTR 3 - ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE - SE MENTINE conform H.C.L. 121/2011

Întocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU