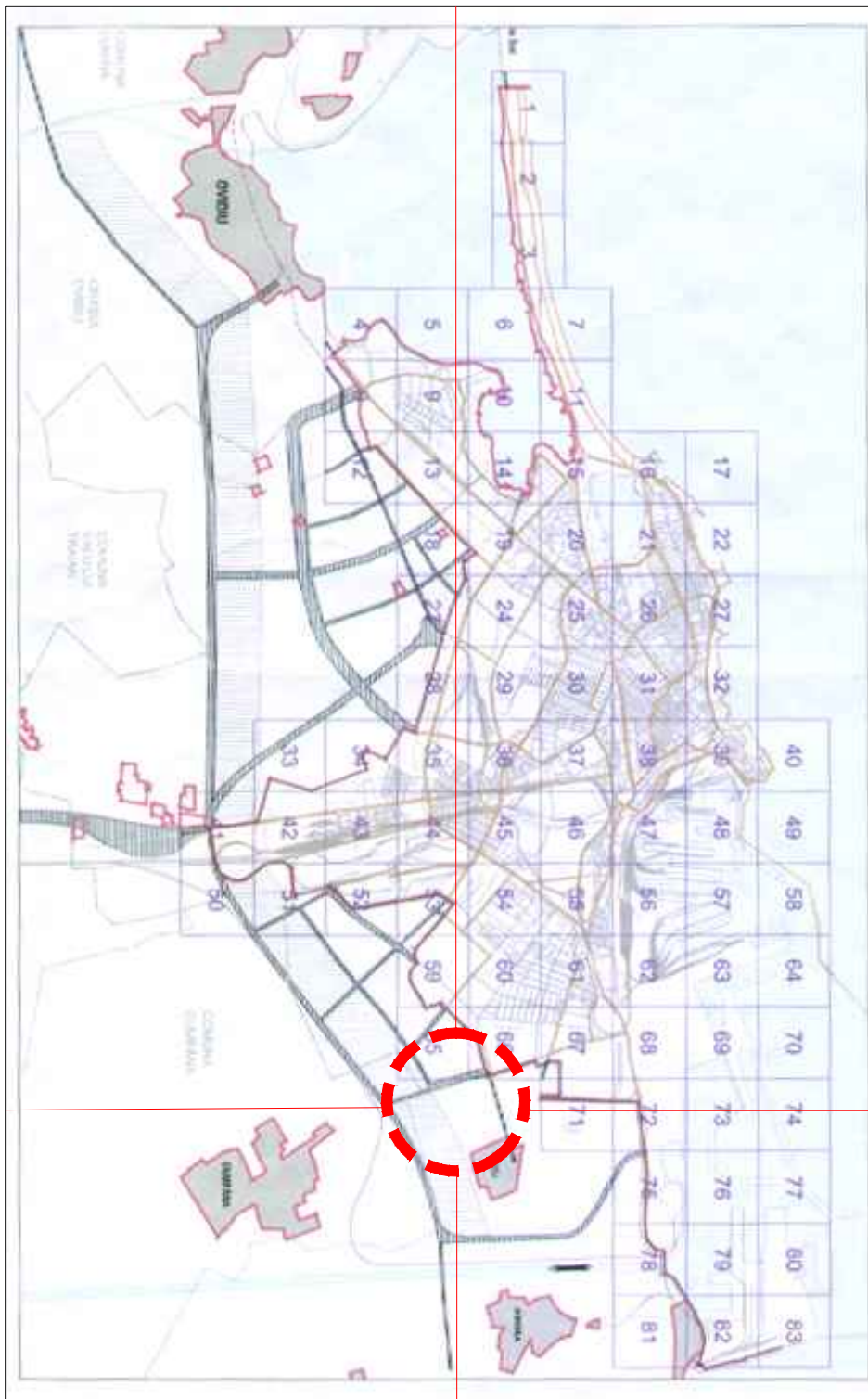


P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR

(I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"



Zona propusa spre studiu P.U.Z. se identifica in intravilan, in sud-vestul municipiului Constanta, in proximitatea unitatilor sere din cartierul "Viile Noi".

LEGENDĂ

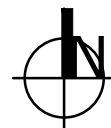


Zona propusa spre studiu P.U.Z. (S. studiata=2,56 ha.)

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR		S.C. Geocad Limits S.R.L Dr.Ing. Dospinescu Daniela Ramona			
 WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA		Beneficiar: S.C. ELEMO S.R.L. ADRESA: STRADA VARFUL CU DOR, FN - SOLA 75	Pr. nr. 84/2016	
	J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara -/-	Titlu proiect: P.U.Z. "SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E.247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4		
COLECTIV ELABORATOR Proiectat/ Desenat	URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA		10/2018	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU	Plansa nr. U-01.1
	ARB.MIHAI_STEBINGAR				
	URB.LOREDANA-IONELA_PĂVĂLUC				

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 pedepseste conform legii.

P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR
(I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"



LEGENDĂ



Limita zona de studiu P.U.Z. S.= 2,56 ha.



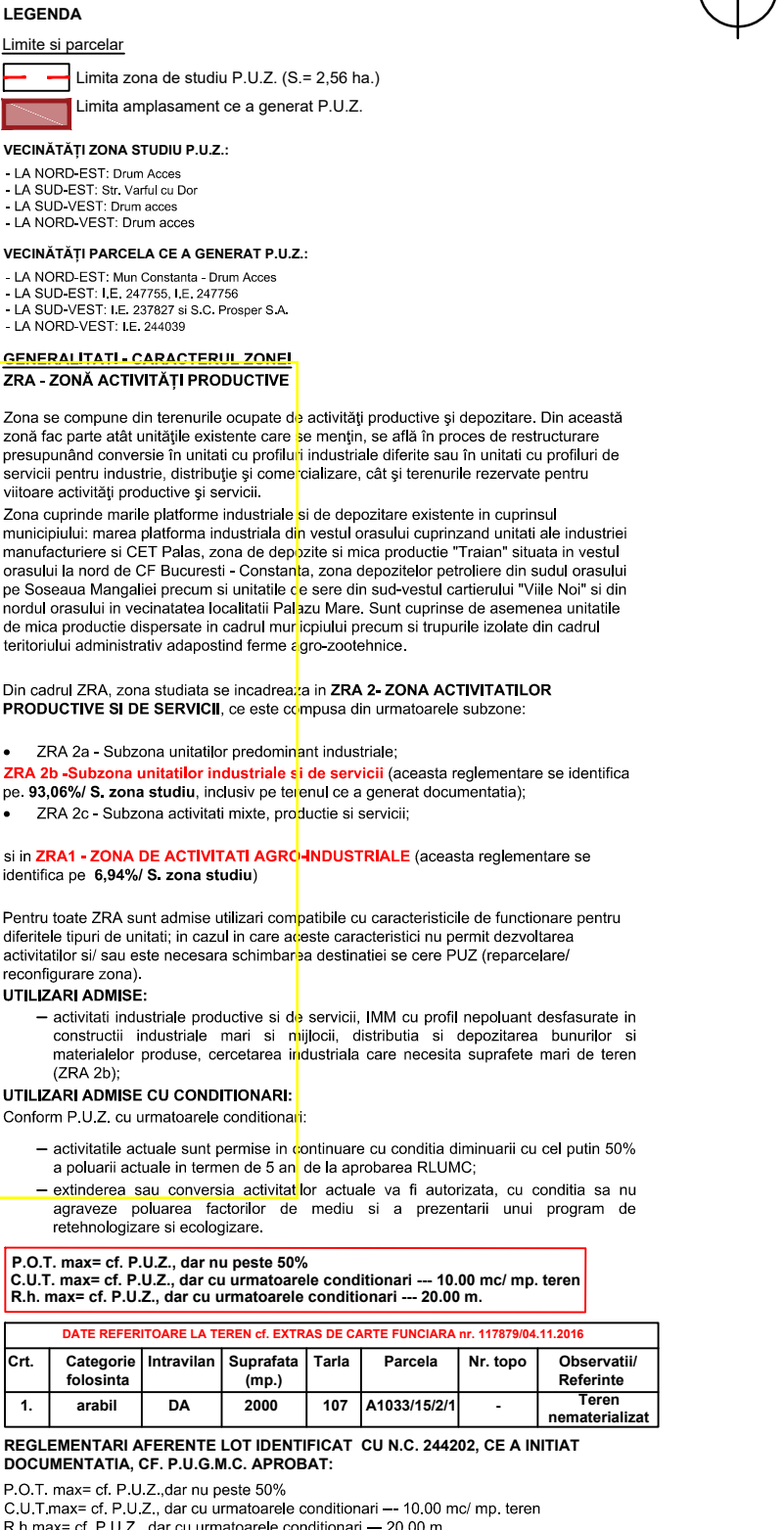
Limita amplasament ce a generat P.U.Z.
cu nr. cadastral= 244202, S.= 2000,00 mp.

VECINATATI:

- Str. Varful cu Dor (sud-est)
- Drum acces (nord-vest)
- Drum acces (sud-vest)
- Drum acces (nord-est)

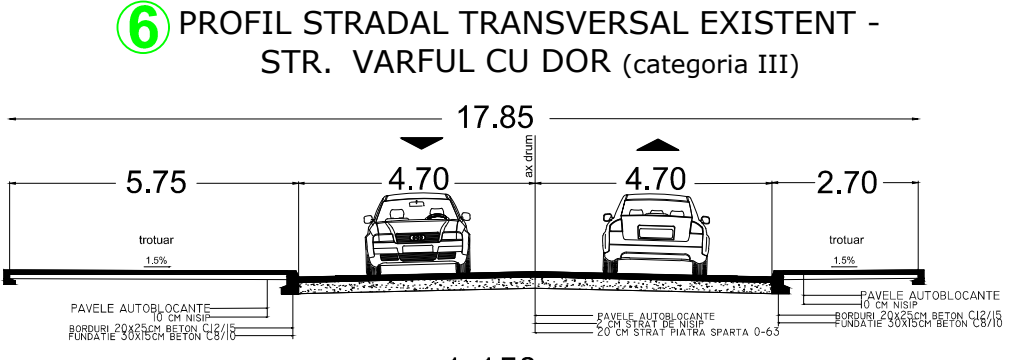
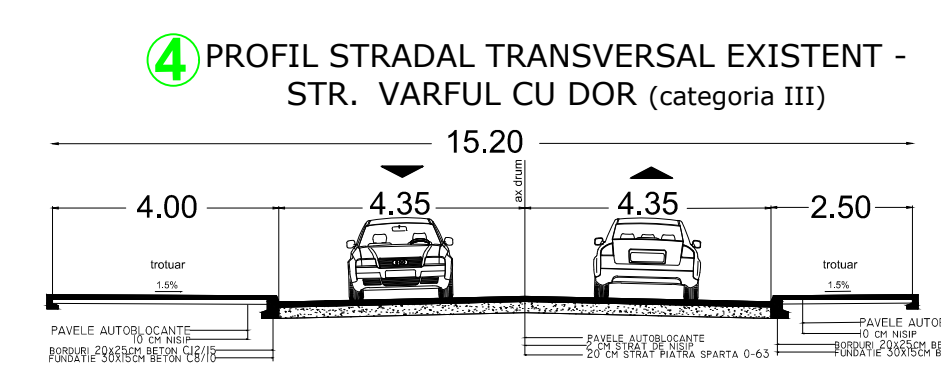
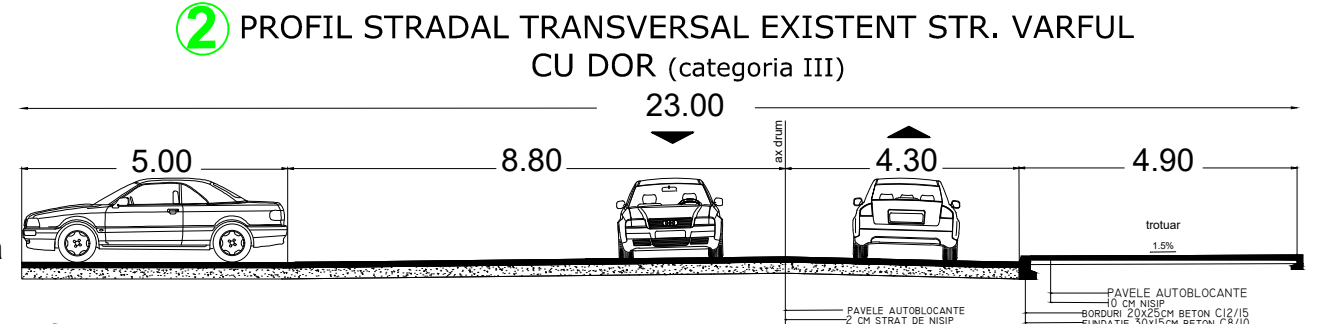
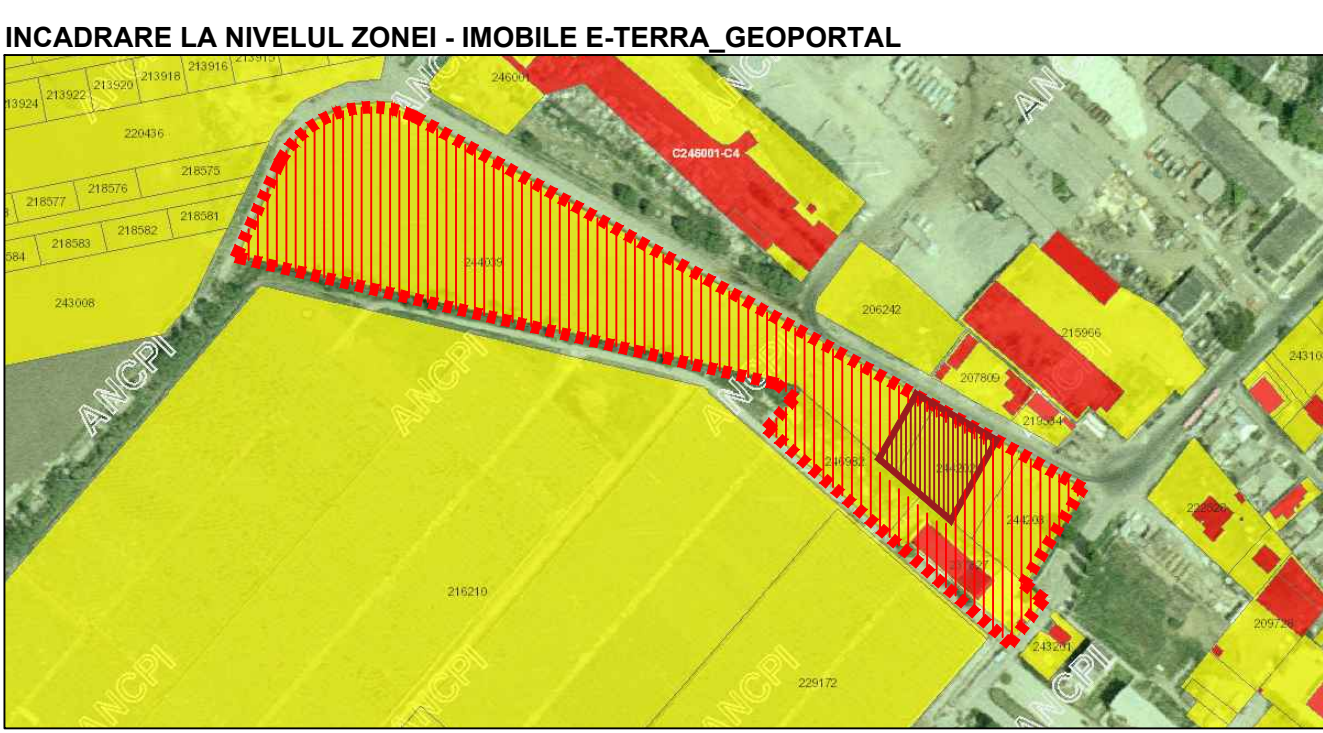
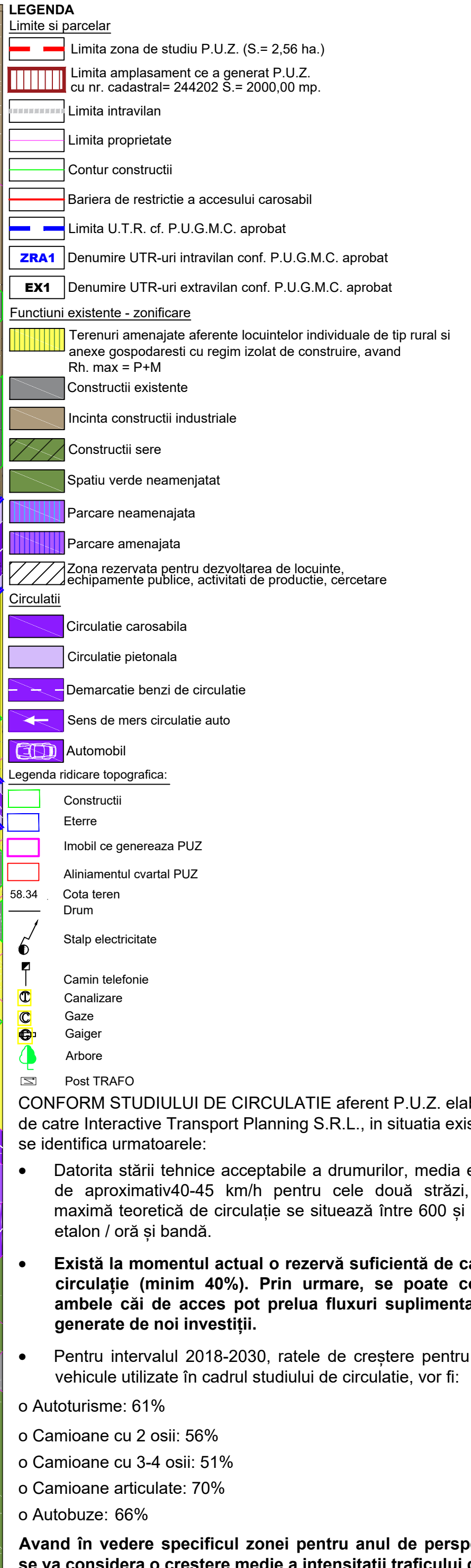
PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR		S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr.Ing. Dospinescu Daniela Ramona		
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:		Pr. nr.
		S.C. ELEMO S.R.L.		84/2016
		ADRESA: STRADA VARFUL CU DOR, FN - SOLA 75		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/-	Titlu proiect:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU			P.U.Z.
COLECTIV ELABORATOR Proiectat/ Desenat	URB.BIANCA_RALUCA_NEDEA		format A4	Titlu plansa:
	ARB.MIHAI_STEBINGAR			
	URB.LOREDANA-IONELA_PĂVĂLUC		10/2018	
ÎNCADRARE ÎN ZONA				Faza: P.U.Z.
				Plansa nr. U-01.2

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 pedepseste conform legii.



PERSPECTIVA AERIANA ZONA STUDIATA P.U.Z. imagine satelit

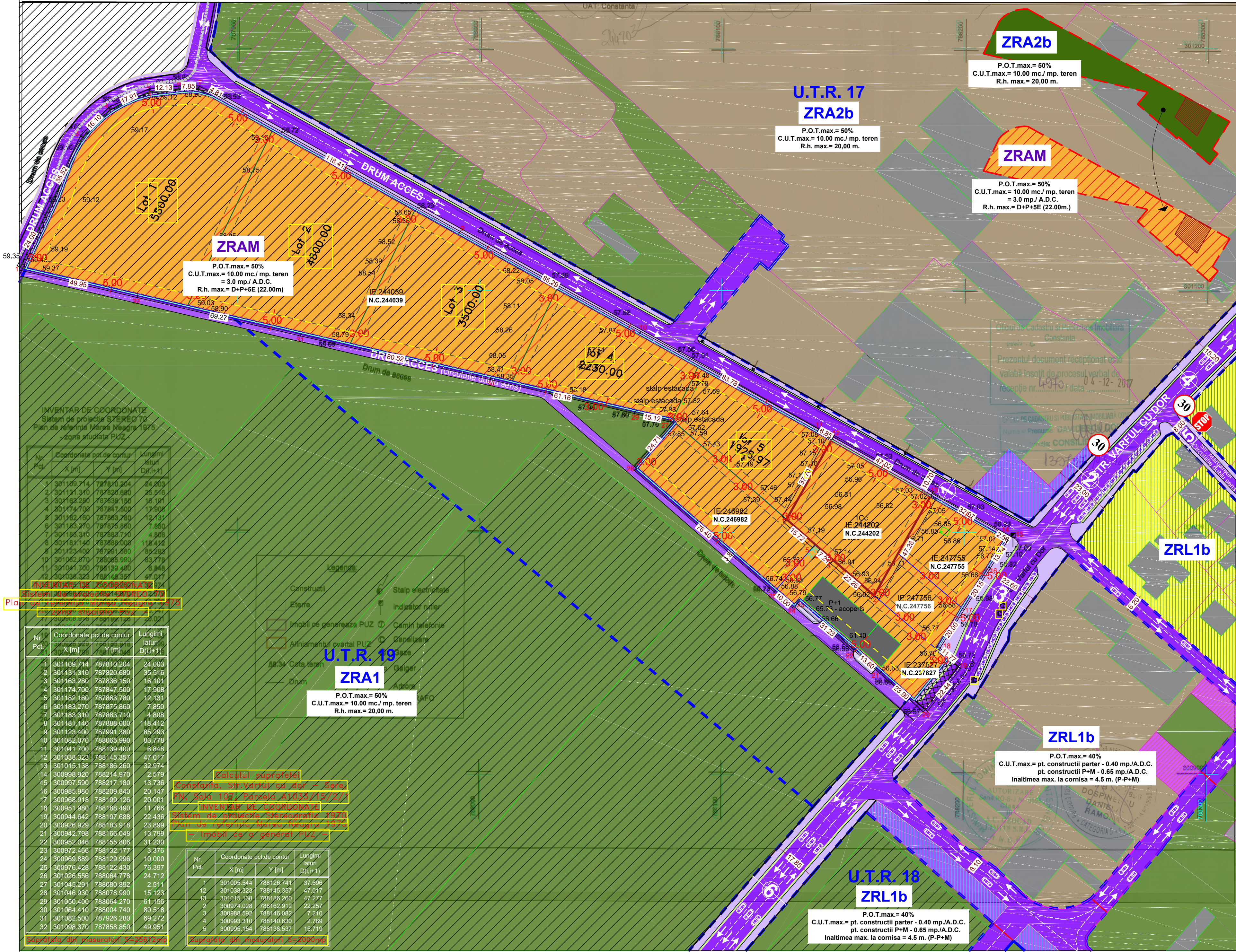




Nr. pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(±1)
	X [m]	Y [m]	
1	301005.544	788126.741	37.696
12	301038.323	788145.357	47.017
13	301015.138	788186.260	47.277
3	300974.028	788162.512	22.587
3	300888.592	788148.082	7.210
4	300993.310	788140.630	7.789
5	300995.154	788138.537	15.719

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR	S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr.Ing. Dospinescu Daniela Ramona	Beneficiar:		Pr. nr.
 WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 713/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	S.C. ELEM0 S.R.L. ADRESA: STRADA VARFULUI, CL. DOB. FN. - SOLA 75		84/2016
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	scara 1/1000	Faza:
Sef proiect	URS BAIEMANU ALEXANDRU		format A1	P.U.Z.
Proiectat/ Desenat	URS BIANCA, PASCALA NEDREA URS MIHAIL STEREBAGH URS LOREDANA-TONELA, MIHAILUC		09/2018	Plansa nr. U-02
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refoilearea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii				

P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR
(I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827) "



LEGENDA
Limite si parcelar
Limita zona de studiu P.U.Z. (S = 2,56 ha.)
Limita amplasament ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral= 244202 S = 2000,00 mp.
Limita intravilan
Limita proprietate
Contur constructii
Bariera de restrictie a accesului carosabil
Limita U.T.R. cf. P.U.G.M.C. aprobat
Denumire UTR-urii intravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
Denumire UTR-urii extravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
Limita U.T.R. propus conform PUZ
Denumire UTR propus conform PUZ
Functiuni existente - zonificare
Terenuri amenajate aferente locuintelor individuale de tip rural si anexe gospodaresti cu regim izolat de construire, avand Rh. max = P+M
Constructii existente
Incinta constructii industriale
Constructii sere
Spatiu verde neamenajat
Parcare neamenajata
Parcare amenajata
Zona rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare
Circulatii
Circulatie carosabila
Circulatie pietonala
Demarcatie benzi de circulatie
Sens de mers circulatie auto
Automobil
PROPOUNERE
Zona activitati industriale si de depozitare nepoluanta, si functiuni mixte complementare
Edificabil propus
Aliniere minima a constructiilor
Aliniament
Terenuri propuse spre a fi cedate domeniului public (suprafata = 296,5202 metri patrati)
Locuri de parcare amenajate propuse
Vegetatie de aliniament propusa
Legenda ridicare topografica:
Constructii
Eterre
Imobil ce genereaza PUZ
Aliniamentul cvartal PUZ
Cota teren
Drum
Stalp electriceitate
Indicator rutier
Camin telefonie
Canalizare
Gaze
Gaiger
Arbore
Post TRAFU
INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:
P.O.T.max= 50%;
C.U.T.max (functie de destinatia constructiilor): = 10.00 mc/ mp. teren; = 3.0 mp./ A.D.C.;
R.H.max= D+P+SE (22.00 m.);

INCADRARE LA NIVELUL ZONEI - GOOGLE EARTH
VECINATĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:
- LA NORD-EST: Mun Constanta - Drum Acces
- LA SUD-EST: I.E. 247755, I.E. 247756
- LA SUD-VEST: I.E. 237827 si S.C. Prosper S.A.
- LA NORD-VEST: I.E. 244039
VECINATĂȚI ZONA STUDIU P.U.Z.:
- LA NORD-EST: Drum Acces
- LA SUD-EST: Str. Varful cu Dor
- LA SUD-VEST: Drum acces
- LA NORD-VEST: Drum acces
Parcelarea propusa pentru terenul identificat cu numarul cadastral 244039, ce face parte din zona de studiu P.U.Z., a fost realizata cu acordul proprietarului unic de teren, Simona Stroe.

In urma sedintei comisiei tehnice in cadrul Primariei Mun. Constanta pe baza careia s-a eliberat avizul de oportunitate nr. 78518/ 28.06.2017 ce mentioneaza la punctul 1. faptul ca: "Teritoriul delimitat prin P.U.Z. in suprafata de cca. 2 ha., va fi delimitat de str. Varful cu Dor, fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 246982, I.E. 237827."
Se precizeaza faptul ca in planurile anexa a certificatului de urbanism nr. 1271/ 15.05.2017, pentru elaborare P.U.Z., se propunese zona de studiu delimitata de str. Varful cu Dor fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203 (ce a fost ulterior dezmembrat).
Astfel in urma obtinerii avizului de oportunitate (etapa ulterioara obtinerii certificatului de urbanism, in cadrul elaborarii P.U.Z. prin care se definitiveaza si limita zonei studiate prin documentatia urbanistica), zona de studiu pentru care s-a solicitat ridicarea topografica catre S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. este delimitata de str. Varful cu Dor si cuprinde terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827.
Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.
Initiator P.U.Z.: S.C. ELEM S.R.L., pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent (I.E.244202):
• C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat patru.
• C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat C.U.T. aprobat plus 20%.
PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA.

Table with 3 columns: ZONIFICARE EXISTENTA, SUPRAFATA mp., %. Rows include ZRAM, CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente), and TOTAL.

Terenurile care prezinta constructii realizate anterior prezentului P.U.Z., se vor pastra si vor functiona pe toata perioada de exploatare a acestora până la desființarea/ demolarea lor, urmând ca noile construcții să se încadreze în prevederile prezentului regulament.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI PROPUSE
ZRAM - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)
Zona se regaseste in proximitatea unitatilor de sere din sud-vestul cartierului "Ville Noi", în cadrul municipiului Constanta, în intravilan.
Zona se compune din terenuri reglementate anterior de activități productive și depozitare. Suprafețele terenurilor care alcătuiesc zona studiată sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat prin nr. cadastral 237827, din sud-estul zonei.
Întreaga zonă din vecinătatea zonei studiate este în plin proces de dezvoltare, ținând cont de tipologia vecinătăților și de specula imobiliară ce a reieșit din lotizarile realizate în ultima perioadă de timp.
Zona se caracterizează atât prin unități cu profiluri industriale diferite nepoluante cât și prin unități cu profiluri de servicii diverse (medicale, specializate de intervenție, învățământ - cu precadere profesional, și echipamente cu caracter social), distribuție și comercializare.

În zona reglementată prin prezenta documentație - ZRAM sunt admise următoarele utilizări:
UTILIZARI ADMISE:
-activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
-cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
-locuințe de servicii și/ sau sociale;
-showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
-cabine medicale;
-servicii de intervenție în caz de accidente;
-învățământ (cu precădere profesional);
-echipamente cu caracter social (cantină, creșă, etc.)
-birouri;
-comerț și alimentare publică.

Table with 4 columns: DENUMIRE U.T.R., U.T.R., S. (mp.), Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013. Row 1: ZRAM, 25315,2325. Row 2: TOTAL, 25315,2325.

Table with 6 columns: S. (mp.), P.O.T., C.U.T., R.H. (m.), S.c.(mp.), S.d.(mp.). Row 1: 2000,00, 50%, 10.00 mc./mp., 3.00 mp./ADC, 22,00 m., 12657,61625, 75945,6975.

Table with 6 columns: U.T.R., S. (mp.), P.O.T., C.U.T., R.H. (m.), S.c.(mp.), S.d.(mp.). Row 1: ZRAM, 25315,2325, 50%, 10.00 mc./mp., 3.00 mp./ADC, 22,00 m., 12657,61625, 75945,6975.

Reglementari urbanistice propuse pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
• S. teren=2000,00 mp.
• P.O.T.max= 50%;
• S.C.max= 1000,00 mp.
• C.U.T.max= 3.0 mp/ A.D.C.;
• S.C.D. max= 6000,00mp./A.D.C.
• R.H.max= D+P+SE (22.00 m.).
• Funcțiuni: birouri/ sediu administrativ, depozit, locuințe de servicii

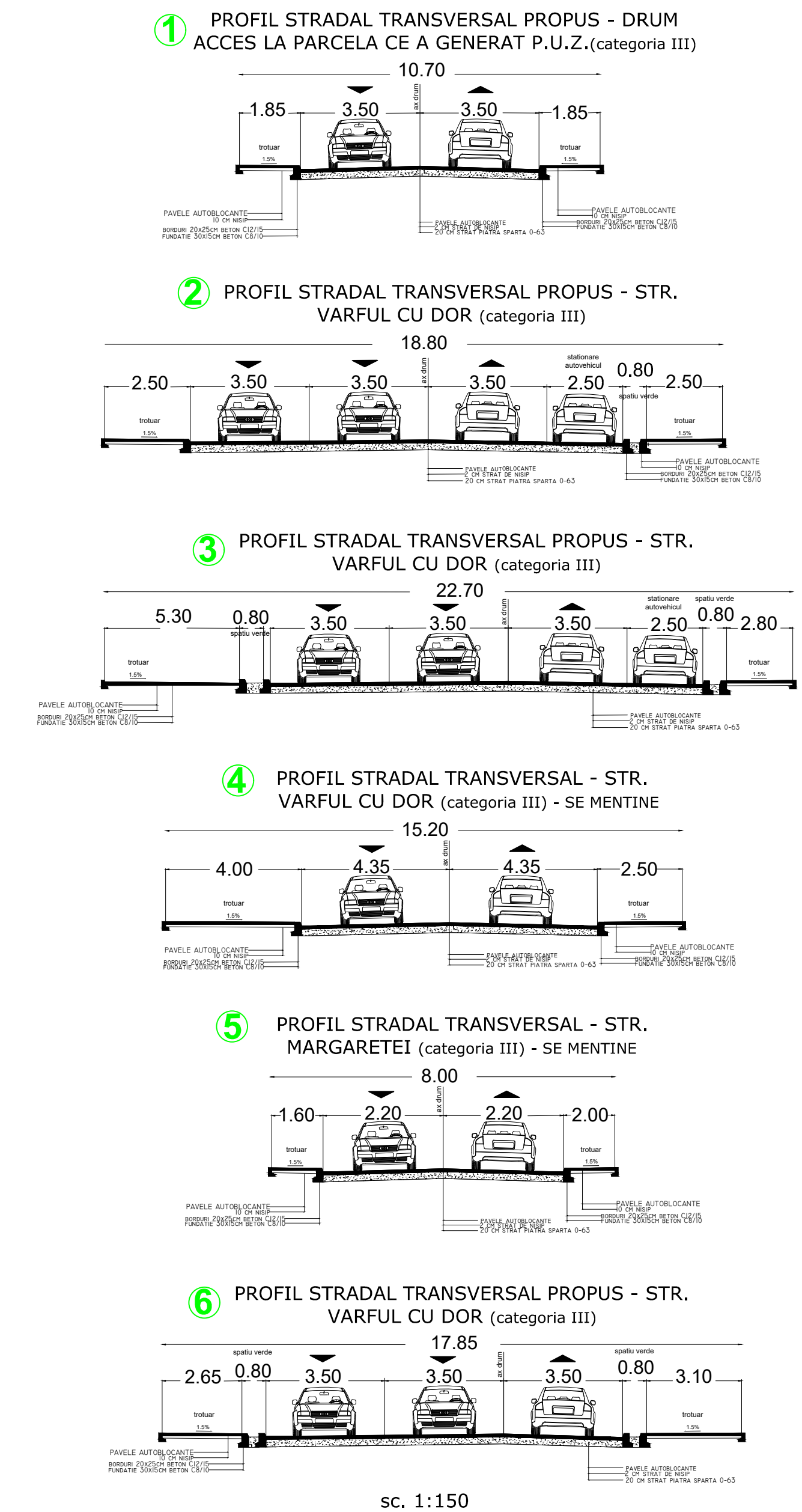
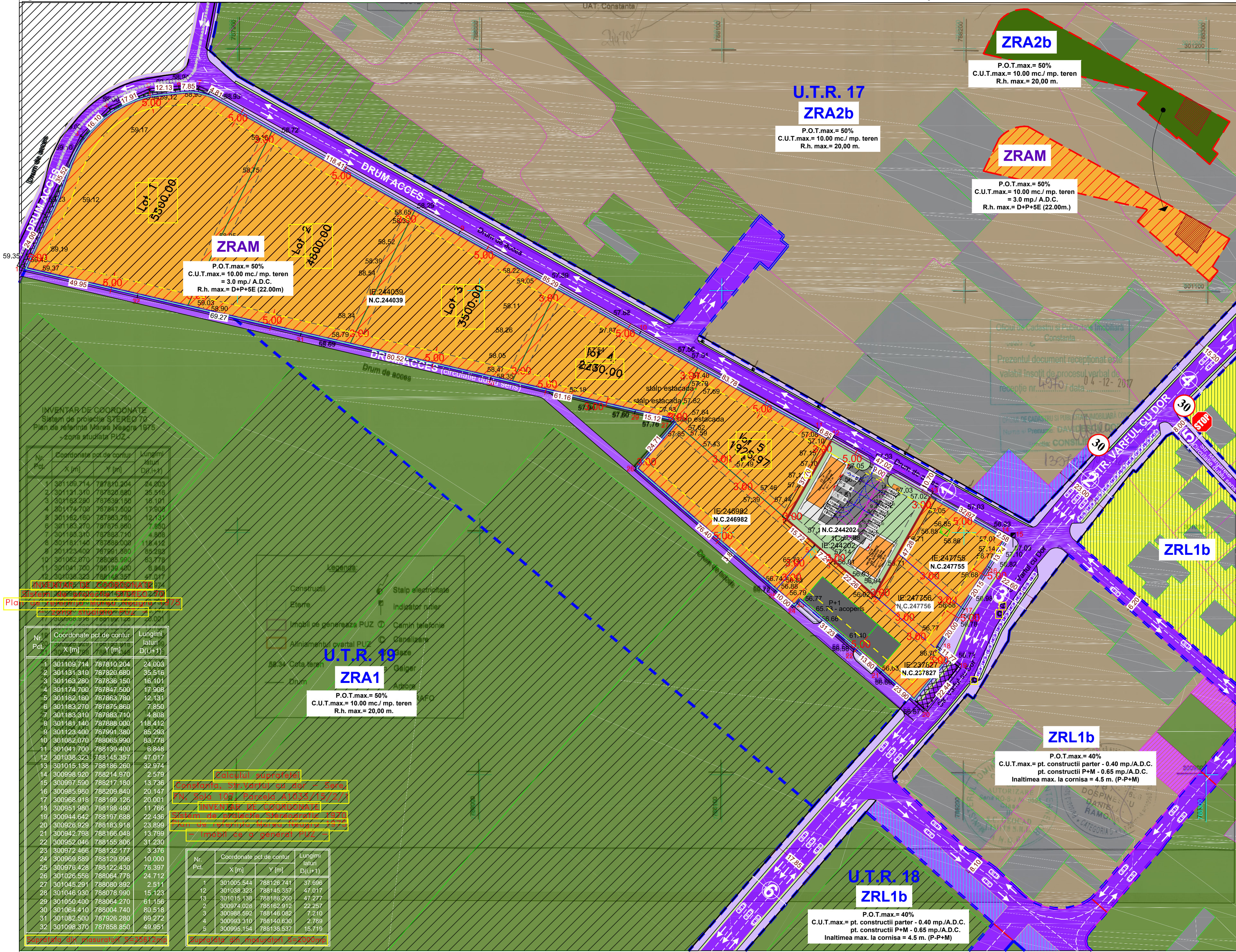


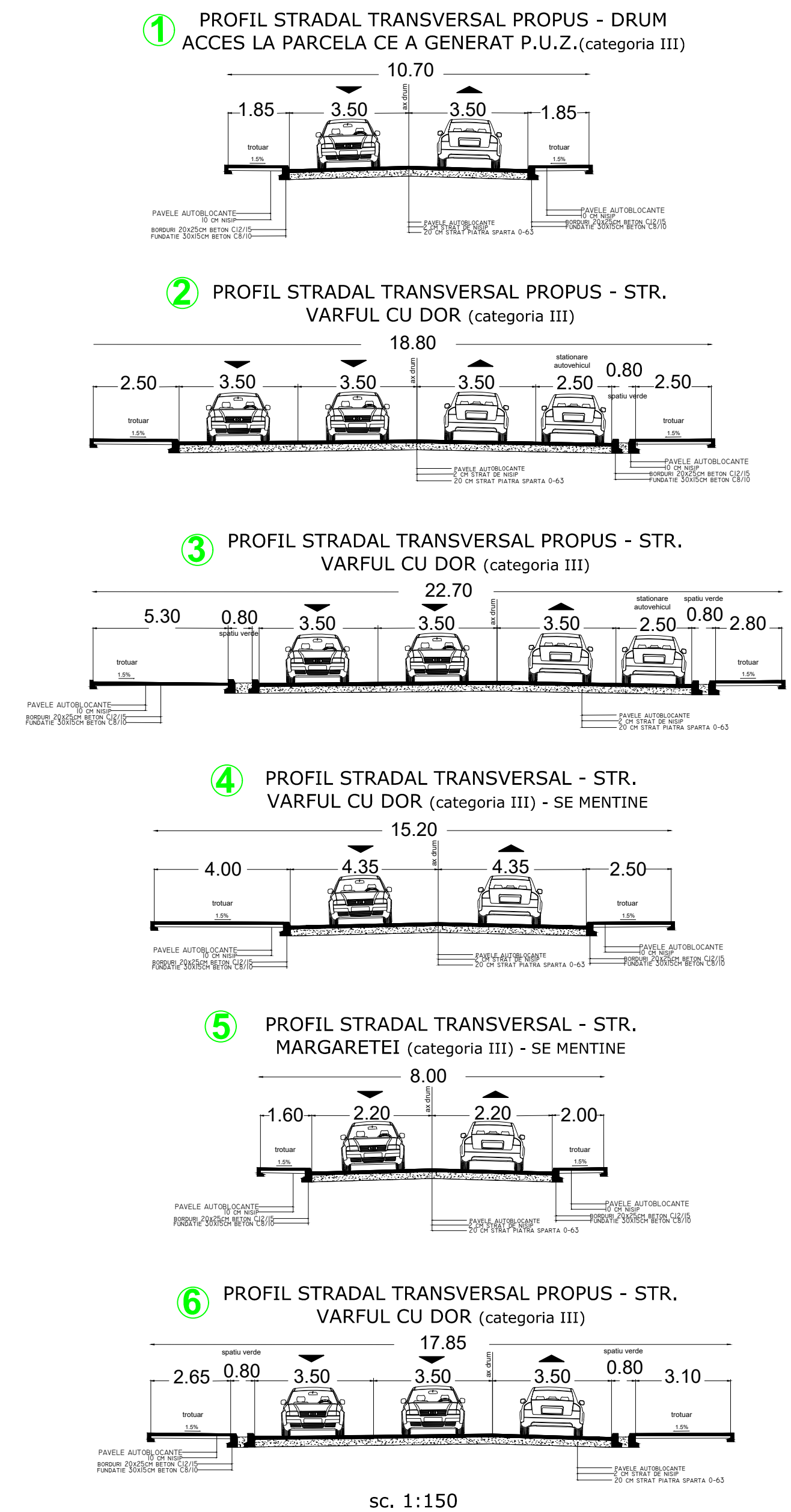
Table with 4 columns: PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L., S.C. ELEM S.R.L., P.U.Z. Row 1: PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L., S.C. ELEM S.R.L., P.U.Z.

P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR
(I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827) "



LEGENDA
Limite si parcelar
Limita zona de studiu P.U.Z. (S = 2,56 ha.)
Limita amplasament ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral= 244202 S = 2000,00 mp.
Limita intravilan
Limita proprietate
Contur constructii
Bariera de restrictie a accesului carosabil
Limita U.T.R. cf. P.U.G.M.C. aprobat
Denumire UTR-ului intravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
Denumire UTR-ului extravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
Limita U.T.R. propus conform PUZ
Denumire UTR propus conform PUZ
Functiuni existente - zonificare
Terenuri amenajate aferente locuintelor individuale de tip rural si anexe gospodaresti cu regim izolat de construire, avand Rh. max = P+M
Constructii existente
Incinta constructii industriale
Constructii sere
Spatiu verde neamenajat
Parcare neamenajata
Parcare amenajata
Zona rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare
Circulatii
Circulatie carosabila
Circulatie pietonala
Demarcatie benzi de circulatie
Sens de mers circulatie auto
Automobil
PROPOUNERE
Zona activitati industriale si de depozitare nepoluanta, si functiuni mixte complementare
Edificabil propus
Aliniere minima a constructiilor
Aliniament
Terenuri propuse spre a fi cedate domeniului public (suprafata = 296,5202 metri patrati)
Locuri de parcare amenajate propuse
Vegetatie de aliniament propusa
Legenda ridicare topografica:
Constructii
Eterre
Imobil ce genereaza PUZ
Aliniamentul cvartal PUZ
Cota teren
Drum
Stalp electricitate
Indicator rutier
Camin telefonie
Canalizare
Gaze
Gaiger
Arbore
Post TRAFU
INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:
P.O.T.max= 50%;
C.U.T.max (functie de destinatia constructiilor): = 10.00 mc/ mp. teren; = 3.0 mp./ A.D.C.;
R.H.max= D+P+SE (22.00 m.);

INCADRARE LA NIVELUL ZONEI - GOOGLE EARTH
VECINATĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:
- LA NORD-EST: Mun Constanta - Drum Acces
- LA SUD-EST: I.E. 247755, I.E. 247756
- LA SUD-VEST: I.E. 237827 si S.C. Prosper S.A.
- LA NORD-VEST: I.E. 244039
VECINATĂȚI ZONA STUDIU P.U.Z.:
- LA NORD-EST: Drum Acces
- LA SUD-EST: Str. Varful cu Dor
- LA SUD-VEST: Drum acces
- LA NORD-VEST: Drum acces
Parcelarea propusa pentru terenul identificat cu numarul cadastral 244039, ce face parte din zona de studiu P.U.Z., a fost realizata cu acordul proprietarului unic de teren, Simona Stroe.



In urma sedintei comisiei tehnice in cadrul Primariei Mun. Constanta pe baza careia s-a eliberat avizul de oportunitate nr. 78518/ 28.06.2017 ce mentioneaza la punctul 1. faptul ca: "Teritoriul delimitat prin P.U.Z. in suprafata de cca. 2 ha., va fi delimitat de str. Varful cu Dor, fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 246982, I.E. 237827."
Se precizeaza faptul ca in planurile anexa a certificatului de urbanism nr. 1271/ 15.05.2017, pentru elaborare P.U.Z., se propunese zona de studiu delimitata de str. Varful cu Dor fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203 (ce a fost ulterior dezmembrat).
Astfel in urma obtinerii avizului de oportunitate (etapa ulterioara obtinerii certificatului de urbanism, in cadrul elaborarii P.U.Z. prin care se definitiveaza si limita zonei studiate prin documentatia urbanistica), zona de studiu pentru care s-a solicitat ridicarea topografica catre S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. este delimitata de str. Varful cu Dor si cuprinde terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827.
Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.
Initiator P.U.Z.: S.C. ELEMO S.R.L., pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent (I.E.244202):
• C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat patru.
• C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat C.U.T. aprobat plus 20%.
PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA.

Table with 3 columns: ZONIFICARE EXISTENTA, SUPRAFATA mp., %. Rows include ZRAM, CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente), and TOTAL.

Terenurile care prezinta constructii realizate anterior prezentului P.U.Z., se vor pastra si vor functiona pe toata perioada de exploatare a acestora până la desființarea/ demolarea lor, urmând ca noile construcții să se încadreze în prevederile prezentului regulament.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI PROPUSE
ZRAM - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)
Zona se regaseste in proximitatea unitatilor de sere din sud-vestul cartierului "Ville Noi", în cadrul municipiului Constanta, în intravilan.
Zona se compune din terenuri reglementate anterior de activități productive și depozitare. Suprafețele terenurilor care alcătuiesc zona studiată sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat prin nr. cadastral 237827, din sud-estul zonei.
Întreaga zonă din vecinătatea zonei studiate este în plin proces de dezvoltare, ținând cont de tipologia vecinătăților și de specula imobiliară ce a reieșit din lăzările realizate în ultima perioadă de timp.
Zona se caracterizează atât prin unități cu profiluri industriale diferite nepoluante cât și prin unități cu profiluri de servicii diverse (medicale, specializate de intervenție, învățământ - cu precadere profesional, și echipamente cu caracter social), distribuție și comercializare.

În zona reglementată prin prezenta documentație - ZRAM sunt admise următoarele utilizari:
UTILIZARI ADMISE:
-activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
-cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
-locuințe de servicii și/ sau sociale;
-showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
-cabinete medicale;
-servicii de intervenție în caz de accidente;
-învățământ (cu precădere profesional);
-echipamente cu caracter social (cantină, creșă, etc.)
-birouri;
-comerț și alimentare publică.

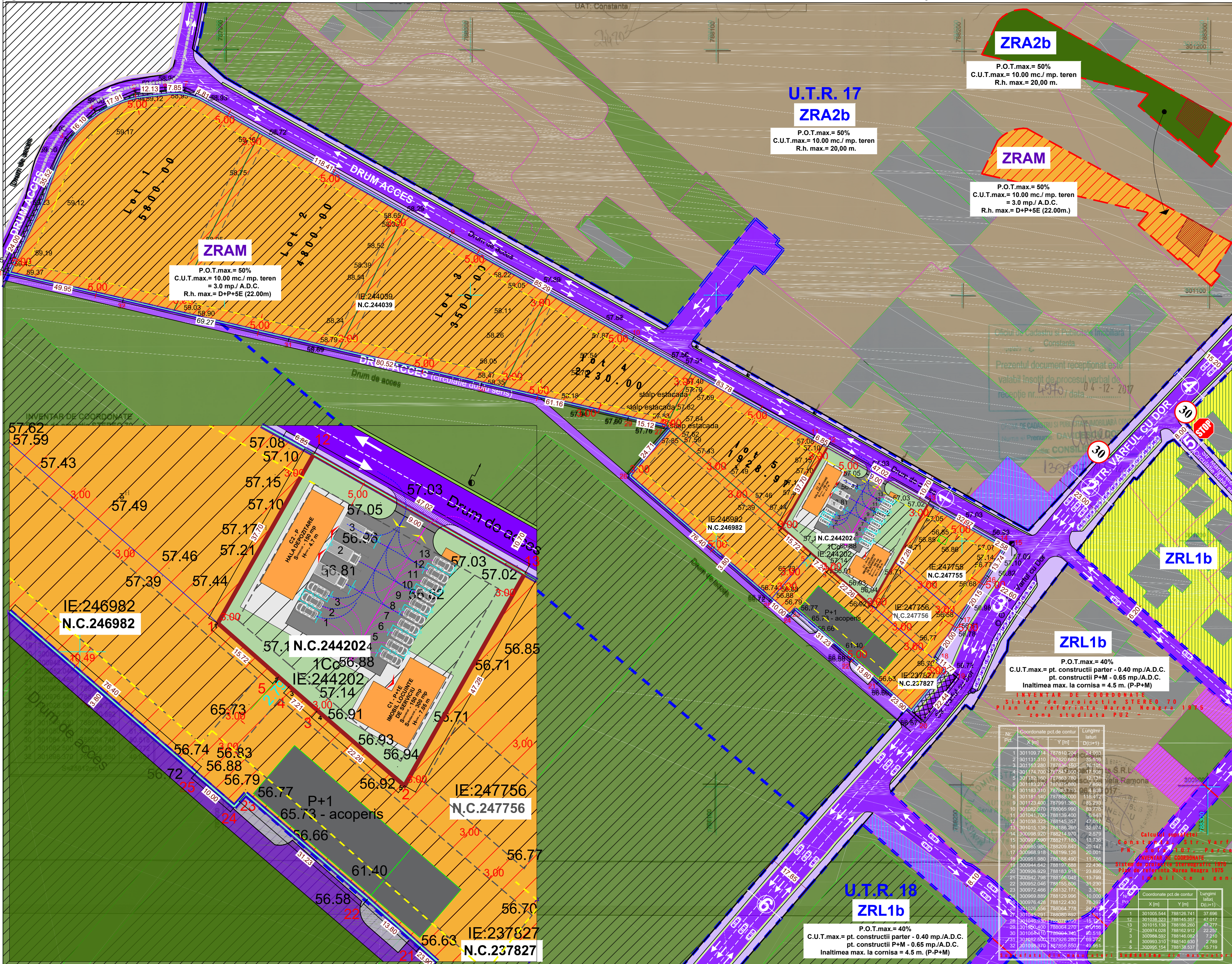
Table with 4 columns: DENUMIRE U.T.R., U.T.R., S. (mp.), Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013. Row for ZRAM shows 25315,2325 mp. and 100% green space.

Table with 7 columns: U.T.R., S. (mp.), P.O.T., C.U.T., R.H. (m.), S.c.(mp.), S.d.(mp.). Rows for ZRAM and TOTAL showing urbanistic indicators.

Table with 4 columns: PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR, S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L., Beneficiar: S.C. ELEMO S.R.L., Pr. nr. 84/2016.

P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR

(I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827) "



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona de studiu P.U.Z. (S = 2,56 ha.)
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral= 244202 S = 2000,00 mp.
- Limita intravilan
- Limita proprietate
- Contur constructii
- Bariera de restrictie a accesului carosabil
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.M.C. aprobat
- Denumire UTR-urii intravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
- Denumire UTR-urii extravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
- Limita U.T.R. propus conform PUZ
- Denumire UTR propus conform PUZ

Functiuni existente - zonificare

- Terenuri amenajate aferente locuintelor individuale de tip rural si anexe gospodaresti cu regim izolat de construire, avand Rh. max = P+M
- Constructii existente
- Incinta constructii industriale
- Constructii sere
- Spatiu verde neamenajat
- Parcare neamenajata
- Parcare amenajata
- Zona rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare

Circulatii

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Demarcatie benzi de circulatie
- Sens de mers circulatie auto
- Automobil

PROPOUNERE

- Zona activitati industriale si de depozitare nepoluanta, si functiuni mixte complementare
- Edificabil propus
- Aliniere minima a constructiilor
- Aliniment
- Terenuri propuse spre a fi cedate domeniului public (suprafata = 296,5202 metri patrati)
- Locuri de parcare amenajate propuse
- Vegetatie de aliniment propusa

Legenda indicare topografica:

- Constructii
- Eterre
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- Cota teren
- Drum
- Stalp electricitate
- Indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Gaiger
- Arbore
- Post TRAFOT

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

- P.O.T.max= 50%;
- C.U.T.max (functie de destinatia constructiilor): = 10,00 mc/ mp. teren;
- R.H.max= D+P+SE (22,00 m.);

INCADRARE LA NIVELUL ZONEI - GOOGLE EARTH

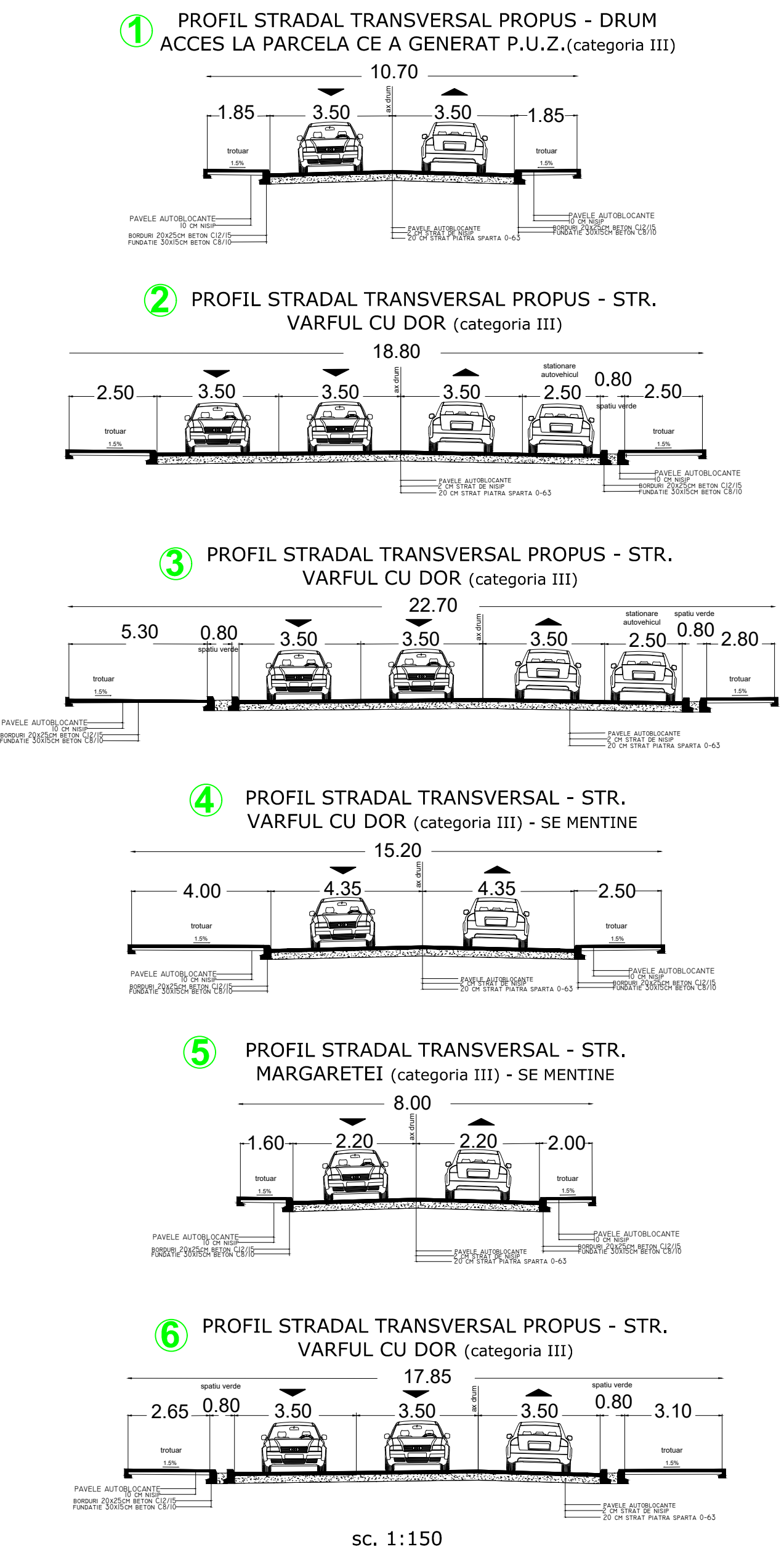
VECINATĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

- LA NORD-EST: Mun Constanta - Drum Acces
- LA SUD-EST: I.E. 247755, I.E. 247756
- LA SUD-VEST: I.E. 237827 si S.C. Prosper S.A.
- LA NORD-VEST: I.E. 244039

VECINATĂȚI ZONA STUDIU P.U.Z.:

- LA NORD-EST: Drum Acces
- LA SUD-EST: Str. Varful cu Dor
- LA SUD-VEST: Drum acces
- LA NORD-VEST: Drum acces

Parcelarea propusa pentru terenul identificat cu numarul cadastral 244039, ce face parte din zona de studiu P.U.Z., a fost realizata cu acordul proprietarului unic de teren, Simona Stroe.



In urma sedintei comisiei tehnice in cadrul Primariei Mun. Constanta pe baza careia s-a eliberat avizul de oportunitate nr. 78518/ 28.06.2017 ce mentioneaza la punctul 1. faptul ca: "Teritoriul delimitat prin P.U.Z. in suprafata de cca. 2 ha., va fi delimitat de str. Varful cu Dor, fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203, I.E. 246982, I.E. 237827."

Se precizeaza faptul ca in planurile anexa a certificatului de urbanism nr. 1271/ 15.05.2017, pentru elaborare P.U.Z., se propunese zona de studiu delimitata de str. Varful cu Dor fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203 (ce a fost ulterior dezmembrat).

Astfel in urma obtinerii avizului de oportunitate (etapa ulterioara obtinerii certificatului de urbanism, in cadrul elaborarii P.U.Z. prin care se defineste si limita zonei studiate prin documentatia urbanistica), zona de studiu pentru care s-a solicitat ridicarea topografica catre S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. este delimitata de str. Varful cu Dor si cuprinde terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827.

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

Initiator **P.U.Z.: S.C. ELEM S.R.L.**, pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent (I.E.244202):

- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat patru.
- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat C.U.T. aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA SITUATIE PROPUSA		
ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA	
	mp.	%
ZRAM	25315,2325	98,84%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	296,5202	1,16%
TOTAL	25611,7527	100%

Terenurile care prezinta constructii realizate anterior prezentului P.U.Z., se vor pastra si vor functiona pe toata perioada de exploatare a acestora până la desființarea/ demolarea lor, urmând ca noile constructii să se încadreze în prevederile prezentului regulament.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI PROPUSE

ZRAM - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)

Zona se regaseste in proximitatea unitatilor de sere din sud-vestul cartierului "Ville Noi", în cadrul municipiului Constanta, în intravilan.

Zona se compune din terenuri reglementate anterior de activități productive și depozitare. Suprafețele terenurilor care alcătuiesc zona studiată sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat prin nr. cadastral 237827, din sud-estul zonei.

Întreaga zonă din vecinătatea zonei studiate este în plin proces de dezvoltare, ținând cont de tipologia vecinătăților și de specula imobiliară ce a reieșit din lotizarile realizate în ultima perioadă de timp.

Zona se caracterizează atât prin unități cu profiluri industriale diferite nepoluante cât și prin unități cu profiluri de servicii diverse (medicale, specializate de intervenție, învățământ - cu precadere profesional, și echipamente cu caracter social), distribuție și comercializare.

În zona reglementată prin prezenta documentație - ZRAM sunt admise următoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE:

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
- locuințe de servicii și/ sau sociale;
- showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
- cabine medicale;
- servicii de intervenție în caz de accidente;
- învățământ (cu precadere profesional);
- echipamente cu caracter social (cantină, creșă, etc.)
- birouri;
- comerț și alimentare publică.

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot			
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013
ZONA ACTIVITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU, ETC.)	ZRAM	25315,2325	- constructii industriale: min 50%; - constructii comerciale: min. 50%; - constructii de invatamant: min 30%; - blocuri de locuinte: min 30%; - constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
TOTAL		25315,2325	

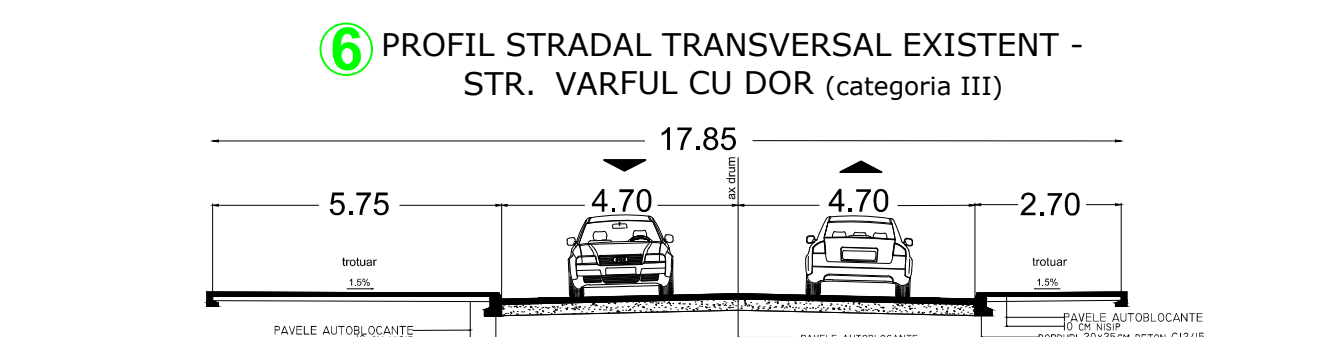
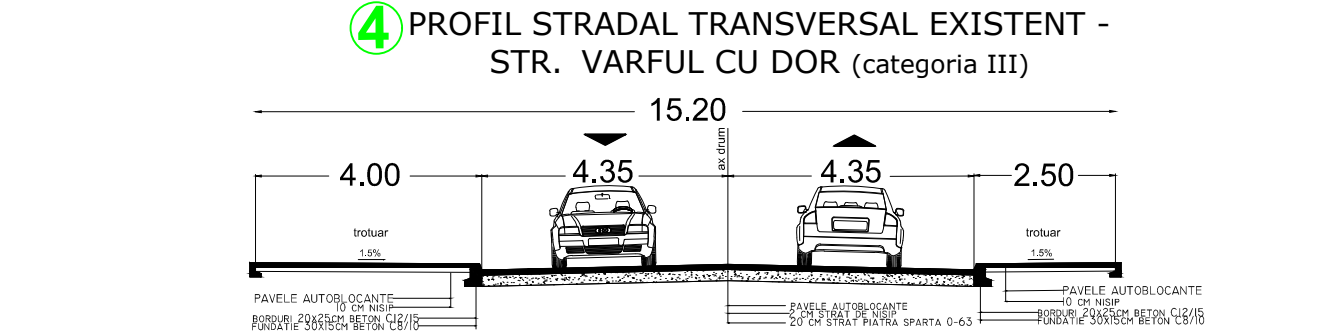
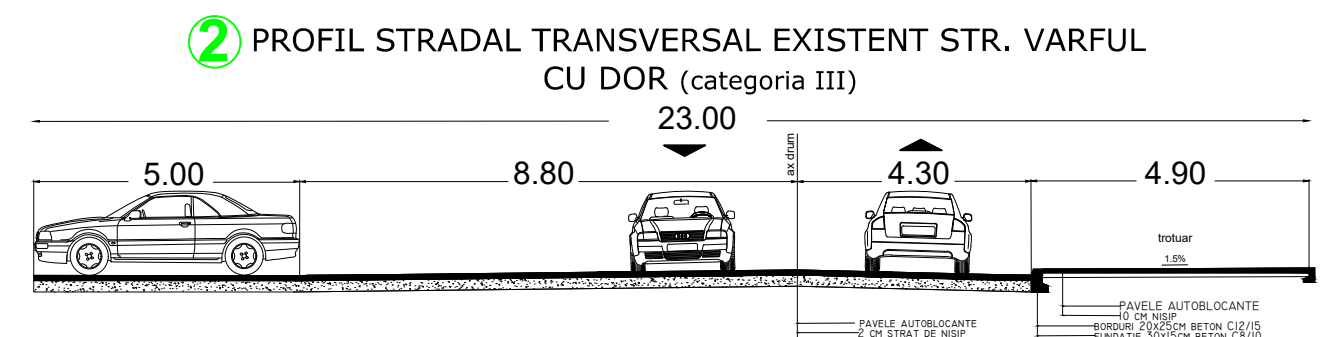
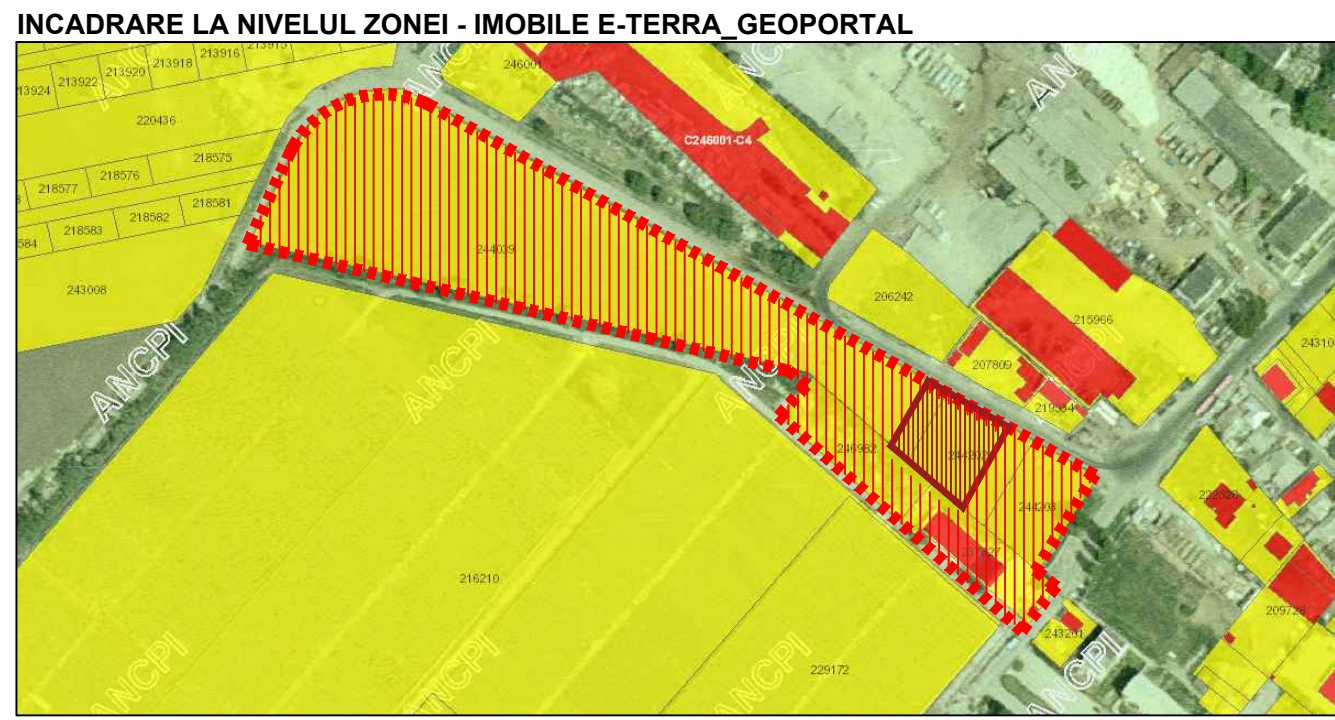
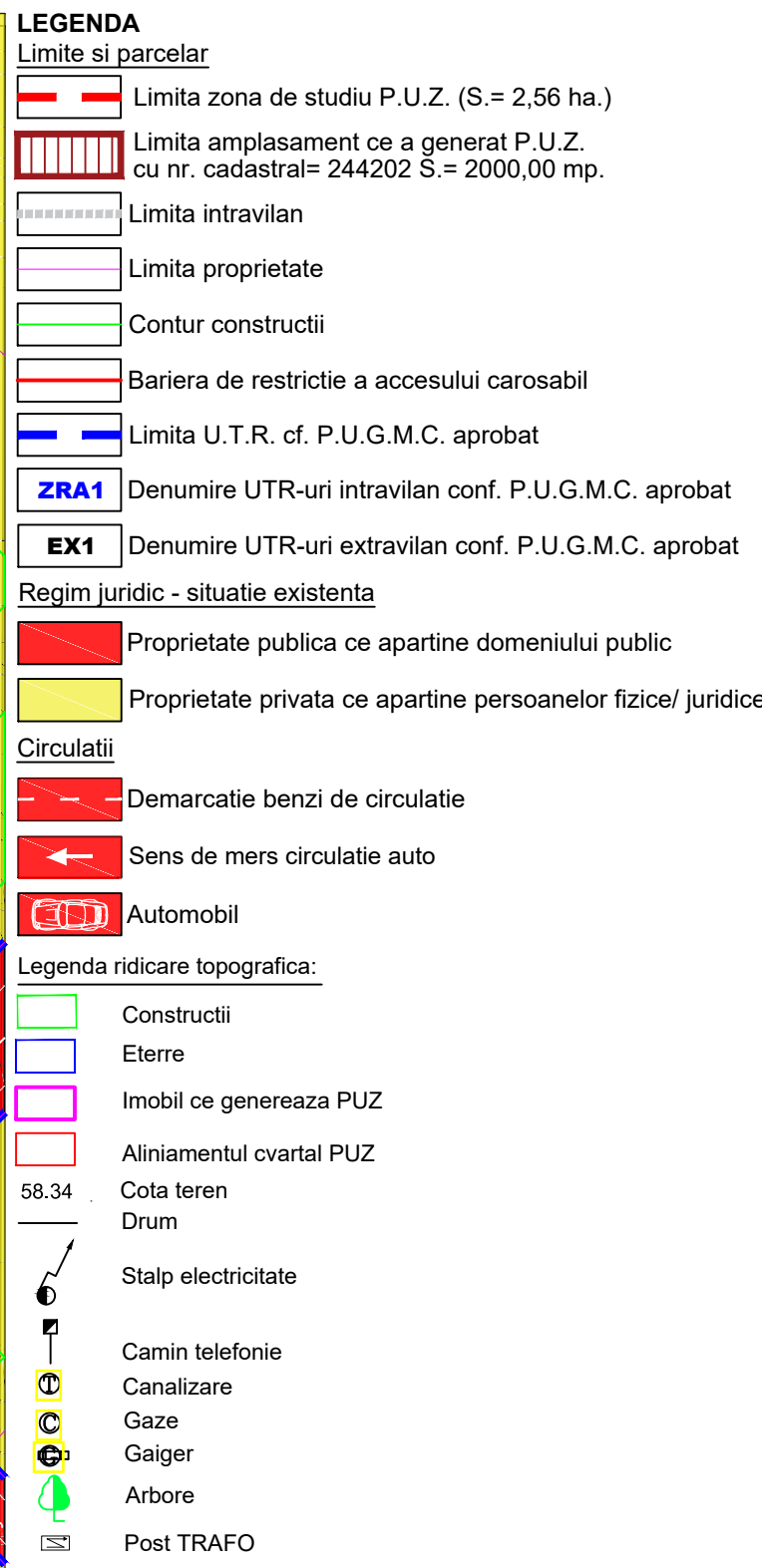
INDICATORI URBANISTICI PROPUZI pe parcela ce a generat documentatia de tip P.U.Z.					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
2000,00	50%	10,00 mc./mp.; 3,00 mp./ADC	22,00 m.	1000,00	6000,00

U.T.R. PROPUZ SI INDICATORI URBANISTICI PROPUZI in zona de studiu						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZRAM	25315,2325	50%	10,00 mc./mp. 3,00 mp./ADC	22,00 m.	12657,61625	75945,6975
TOTAL	25315,2325				12657,61625	75945,6975

Reglementari urbanistice propuse pentru terenul ce a generat P.U.Z.:

- S. teren=2000,00 mp.
- P.O.T.max= 50%;
- S.C.max= 1000,00 mp.
- C.U.T.max= 3.0 mp/ A.D.C.;
- S.C.D. max= 6000,00mp/A.D.C.
- R.H.max= D+P+SE (22,00 m.).
- Functiuni: birouri/ sediu administrativ, depozit, locuinte de serviciu

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR	S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr.ing. Dospinescu Daniela Ramona	Beneficiar:	Pt. nr.
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	S.C. ELEM S.R.L. ADRESA: STRADA VARFUL CU DOR, PH - SOLA 75		84/2016
NUME	SIGNATURA	scara 1/1000	Titlu proiect:
URB.BĂENARU, ALEXANDRU		format A1	"SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"
URB.BIANCA, BALICA, NEDIA			Titlu planșă:
URB.MIHAI, STEBINGAR		11/2018	CAI DE COMUNICATII - SITUATIE PROPUSA -
URB.LORELIANA-SONELA PĂVĂLUȚ			Planșă nr. U-03.3
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, re folosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			



Calculul suprafeței

Constanța, Str.Vartul cu dor – Sere,
N, Sola 107, Parcela A1033/15/2/1

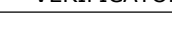
INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Zona de referința Marea Neagră 1975

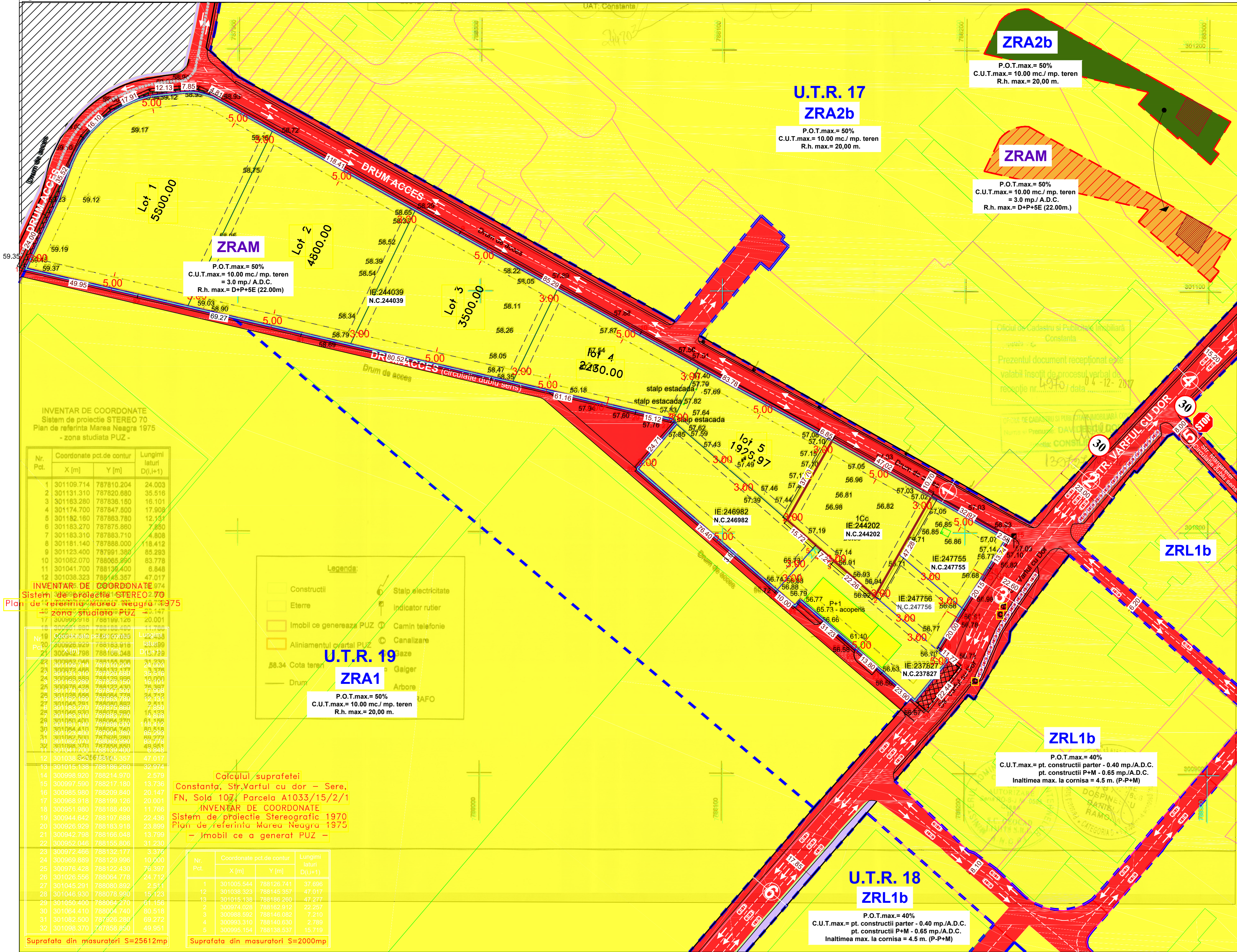
– Imobil ce a generat PUZ –

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latruri D(±+1)
	X [m]	Y [m]	
1	301005.544	788126.741	37.696
12	301038.323	788145.357	47.017
13	301015.138	788186.260	47.277
2	300974.028	788162.912	22.257
3	300885.592	788146.082	2.710
4	300863.310	788140.630	2.789
5	300895.154	788138.537	15.719

Suprafața din măsuratori S=2000mq

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR		S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr. Iring. Domsescu Daniela Rospina		Beneficiar:		Pr. nr.	
		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 13/04/2023 CONSTANTA - ROMANIA		S.C. ELEMOS S.R.L. ADRESA: STRADA VÂRFULUI CU DOR, FN - SCALA 75 P.U.Z.		84/2016	
SPECIFICAȚIE		NUME	SIGNATURA	scara 1/1000	Titlu proiect:		Faza:
Self proiect		IRB BĂNĂRIU, ALEXANDRU		format A1	"SUPRAFAȚA INTRAVILAN - STRADA VÂRFULUI CU DOR (I.E. 246099, I.E. 246020, I.E. 247715, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"		P.U.Z.
Proiectat/ Desenat		IRB.BIANCA, RALUCA, NEEDEA			Titlu planșă:		Planșă nr.
		ABRI MIHAIL, STEINGERS			OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - SITUAȚIE EXISTENTĂ -		U-04.
		IRB LOREDANA, CRISTINA, PĂVĂLUȚ	09/2018				
Conform legii dreptului de autor, acesta proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta,							

P.U.Z. " SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827) "



LEGENDA
Limite si parcelar

- Limita zona de studiu P.U.Z. (S = 2,56 ha.)
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral = 244202 S = 2000,00 mp.
- Limita intravilan
- Limita proprietate
- Contur constructii
- Bariera de restrictie a accesului carosabil
- Limita U.T.R. cf. P.U.G.M.C. aprobat
- Denumire UTR-uri intravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
- Denumire UTR-uri extravilan conf. P.U.G.M.C. aprobat
- Limita U.T.R. propus conform PUZ
- Denumire UTR propus conform PUZ

Circulatii

- Demarcatie benzi de circulatie
- Sens de mers circulatie auto
- Automobil

Regim juridic - situatie propusa

- Proprietate publica ce apartine domeniului public
- Proprietate privata ce apartine persoanelor fizice/ juridice

Legenda ridicare topografica:

- Constructii
- Etere
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- Cota teren
- Drum
- Stalp electriceitate
- Indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaiger
- Arbore
- Post TRAF0

Terenul identificat cu N.C. 244039, se propune a se lotiza in alte 5 loturi, dupa cum urmeaza:

- lot 1 - suprafata 5800 metri patrati-din care se scad 169,3955 mp. in vederea reglementarii profilului stradal pentru drumul de acces existent la care are deschidere, din nord-vestul terenului, la momentul la care municipalitatea realizeaza demersurile in vederea extinderii de drumuri in aceasta zona, conform recomandarii P.U.Z. prezent;
- lot 2 - suprafata 4800,00 metri patrati;
- lot 3 - suprafata 3500,00 metri patrati;
- lot 4 - suprafata 2230,00 metri patrati;
- lot 5 - suprafata 1928,97 metri patrati;

- INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:**
- P.O.T.max= 50%;
 - C.U.T.max (functie de destinatia constructiilor): = 10,00 mc/ mp. teren; = 3,0 mp./ A.D.C.;
 - R.H.max= D+P+SE (22,00 m.);

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot			
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013
ZONA ACTIVITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)	ZRAM	25315,2325	+ constructii industriale: min 50%; + constructii comerciale: min. 50%; + constructii de invatamant: min 30%; + alouuri de locuinte: min 30%; + constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
TOTAL		25315,2325	

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE pt. parcela ce a generat documentatia de tip P.U.Z.					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
2000,00	50%	10,00 mc./mp.; 3,00 mp./ADC	22,00 m.	1000,00	6000,00

U.T.R. PROPUSE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSE in zona de studiu						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZRAM	25315,2325	50%	10,00 mc./mp. 3,00 mp./ADC	22,00 m.	12657,61625	75945,6975
TOTAL	25315,2325				12657,61625	75945,6975

- Reglementari urbanistice propuse pentru terenul ce a generat P.U.Z.:**
- S. teren=2000,00 mp.
 - P.O.T.max= 50%;
 - S.C.max= 1000,00 mp.
 - C.U.T.max= 3,0 mp./ A.D.C.;
 - S.C.D. max= 6000,00mp./A.D.C.
 - R.H.max= D+P+SE (22,00 m.).
 - Funcțiuni: birouri/ sediu administrativ, depozit, locuinte de serviciu

INCADRARE LA NIVELUL ZONEI - GOOGLE EARTH

VECINĂTĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

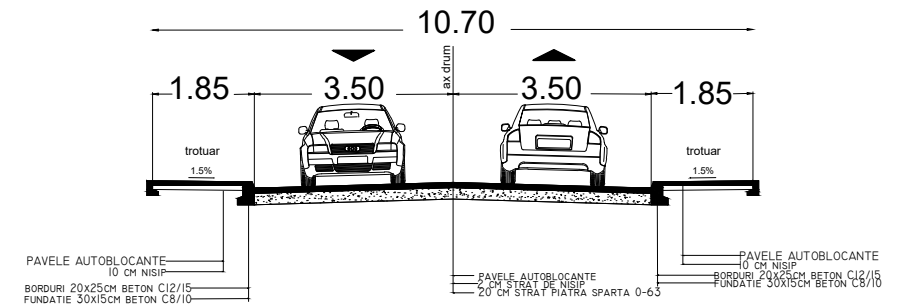
- LA NORD-EST: Mun Constanta - Drum Acces
- LA SUD-EST: I.E. 247755, I.E. 247756
- LA SUD-VEST: I.E. 237827 si S.C. Prosper S.A.
- LA NORD-VEST: I.E. 244039

VECINĂTĂȚI ZONA STUDIU P.U.Z.:

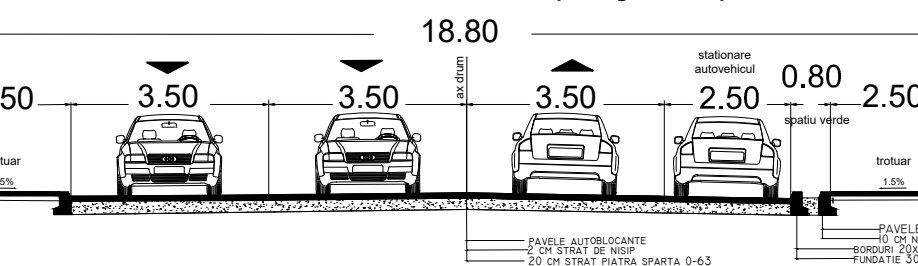
- LA NORD-EST: Drum Acces
- LA SUD-EST: Str. Varful cu Dor
- LA SUD-VEST: Drum acces
- LA NORD-VEST: Drum acces

Parcelarea propusa pentru terenul identificat cu numarul cadastral 244039, ce face parte din zona de studiu P.U.Z., a fost realizata cu acordul proprietarului unic de teren, Simona Stroe.

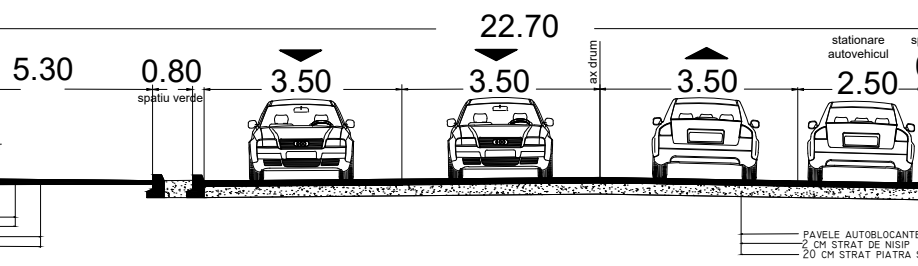
1 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUSE - DRUM ACCES LA PARCELA CE A GENERAT P.U.Z. (categoria III)



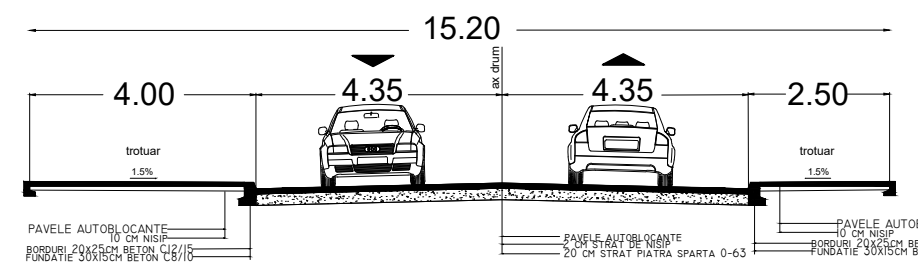
2 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUSE - STR. VARFUL CU DOR (categoria III)



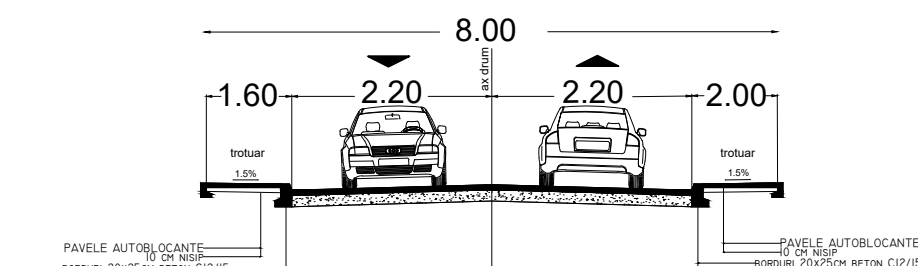
3 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUSE - STR. VARFUL CU DOR (categoria III)



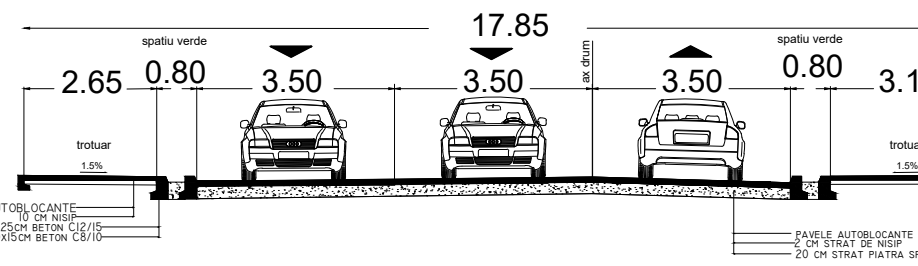
4 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. VARFUL CU DOR (categoria III) - SE MENTINE



5 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. MARGARETEI (categoria III) - SE MENTINE



6 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUSE - STR. VARFUL CU DOR (categoria III)



sc. 1:150

In urma sedintei comisiei tehnice in cadrul Primariei Mun. Constanta pe baza careia s-a eliberat avizul de oportunitate nr. 78518/ 28.06.2017 ce mentioneaza la punctul 1. faptul ca: "Teritoriul delimitat prin P.U.Z. in suprafata de cca. 2 ha., va fi delimitat de str. Varful cu Dor, fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203, I.E. 246982, I.E. 237827."

Se precizeaza faptul ca in planurile anexa a certificatului de urbanism nr. 1271/ 15.05.2017, pentru elaborare P.U.Z., se propunese zona de studiu delimitata de str. Varful cu Dor fiind incluse terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 244203 (ce a fost ulterior dezmembrat).

Astfel in urma obtinerii avizului de oportunitate (etapa ulterioara obtinerii certificatului de urbanism, in cadrul elaborarii P.U.Z. prin care se defineste si limita zonei studiate prin documentatia urbanistica), zona de studiu pentru care s-a solicitat ridicarea topografica catre S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. este delimitata de str. Varful cu Dor si cuprinde terenurile: I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827.

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

Initiator **P.U.Z. : S.C. ELEM0 S.R.L.**, pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent (I.E.244202):

- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat patru.
- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat C.U.T. aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA SITUATIE PROPUSA		
ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA mp.	%
ZRAM	25315,2325	98,84%
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	296,5202	1,16%
TOTAL	25611,7527	100%

Terenurile care prezinta constructii realizate anterior prezentului P.U.Z., se vor pastra si vor functiona pe toata perioada de exploatare a acestora până la desființarea/ demolarea lor, urmând ca noile constructii să se încadreze în prevederile prezentului regulament.

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI PROPUSE

ZRAM - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)

Zona se regaseste in proximitatea unitatilor de sere din sud-vestul cartierului "Ville Noi", în cadrul municipiului Constanta, în intravilan.

Zona se compune din terenuri reglementate anterior de activități productive și depozitare. Suprafețele terenurilor care alcătuiesc zona studiată sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat prin nr. cadastral 237827, din sud-estul zonei.

Întreaga zonă din vecinătatea zonei studiate este în plin proces de dezvoltare, ținând cont de tipologia vecinătăților și de specula imobiliară ce a reieșit din lotizările realizate în ultima perioadă de timp.

Zona se caracterizează atât prin unități cu profiluri industriale diferite nepoluante cât și prin unități cu profiluri de servicii diverse (medicale, specializate de intervenție, învățământ - cu precadere profesional, și echipamente cu caracter social), distribuție și comercializare.

În zona reglementată prin prezenta documentație - ZRAM sunt admise următoarele utilizări:

UTILIZARI ADMISE:

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
- locuințe de servicii și/ sau sociale;
- showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
- cabine medicale;
- servicii de intervenție în caz de accidente;
- învățământ (cu precădere profesional);
- echipamente cu caracter social (cantină, creșă, etc.)
- birouri;
- comerț și alimentare publică.

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR	S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr.ing. Dospinescu Daniela Ramona	Beneficiar:	Pr. nr.
STUDIO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	S.C. ELEM0 S.R.L.	84/2016
SPECIFICATIE	NUME	scara 1/1000	Titlu proiect:
Sef proiect	URB.BĂENARU, ALEXANDRU	format A1	"SUPRAFATA INTRAVILAN - STRADA VARFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E.247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)"
Proiectat/ Desinat	ARH.MISAL, STEBINGAR	11/2018	Obiective de utilitate publica - SITUATIE 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, re folosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

“SUPRAFATA INTRAVILAN – STRADA VÂRFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)”

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

CONSTANTA, STRADA VARFUL CU DOR, FN-SOLA 107_PARCELA A1033/ 15/2/1
(număr cadastral 244202)

1.1.3. Titularul investiției

S.C. ELEMOS S.R.L., prin reprezentant, asociat și administrator, Gârdea Pavel

1.1.4. Elaboratorul documentației

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

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

1.1.5. Proiectant de specialitate/ Șef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

1.1.7. Număr proiect

84/2016

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 sud-vest a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de Strada Vârful cu Dor (S-E), Drum acces (N-V), Drum de acces (S-V), Drum acces (N-E).

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “SUPRAFATA INTRAVILAN – STRADA VÂRFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827)”, avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea

și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul Municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat 2018;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

Documentația 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 P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

2.1.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism 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 PATRIMONIULUI 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 al 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/

extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

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

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, 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, după caz (studiu de însoțire, Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor etc.).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe 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.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei

stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

a) Executarea de noi parcelări, fata de cele propuse prin prezentul P.U.Z., se va realiza conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

- Demisol **D** = maxim 1,60 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maxim 5,00 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maxim 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maxim 1,00 metri.

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

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

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

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

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

3.3.1. PARCAJE:

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

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- **Art. 6 - construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp. ;
- **Art. 8 - construcții culturale**
 - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
 - se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
 - pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art.14 - construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare)** vor fi prevăzute în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25,00 mp. Ad;
 - b) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150,00 mp. Ad;
 - c) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp., 1 loc de parcare la 10,00 mp. Ad;

- **Art. 23** - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minime de spații verzi și a construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări 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 împrejurărilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

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

4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

*** Glosar

- *Regim de construire*: modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *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.

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

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

Conform certificatului de urbanism nr. 1271 din 15.05.2017 și a avizului de oportunitate nr. 78518 din 28.06.2017, zona studiată prin P.U.Z. nu face parte din categoriile: monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 25611,7527 mp. (2,56 ha.), se propune a se încadra în următoarea zonă de reglementare:

ZRAM– Zona activități industriale nepoluante și funcțiuni mixte (echipamente publice, servicii diverse, locuințe de serviciu).

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI PROPUSE

ZRAM - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI FUNCTIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DIVERSE, LOCUINTE DE SERVICIU)

Zona se regaseste in proximitatea unitatilor de sere din sud-vestul cartierului "Viile Noi", în cadrul municipiului Constanța, în intravilan.

Zona se compune din terenuri reglementate anterior de activități productive și depozitare. Suprafețele terenurilor care alcătuiesc zona studiată sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat prin nr. cadastral 237827, din sud-estul zonei.

Întreaga zonă din vecinătatea zonei studiate este în plin proces de dezvoltare, ținând cont de tipologia vecinătăților și de specula imobiliară ce a reieșit din lotizarile realizate în ultima perioadă de timp.

Zona se caracterizează atât prin unități cu profiluri industriale diferite nepoluante cât și prin unități cu profiluri de servicii diverse (medicale, specializate de intervenție, învățământ - cu precadere profesional, și echipamente cu caracter social), distribuție și comercializare.

5.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ U.T.R. PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
- locuințe de serviciu și/ sau sociale;
- showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
- cabinete medicale;

- servicii de intervenție în caz de accidentare;
- învățământ (cu precădere profesional);
- echipamente cu caracter social (cantină, creșă, etc.)
- birouri;
- comerț și alimentare publică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția **diminuării cu cel puțin 50% a poluării** actuale în **termen de 5 ani** de la aprobarea RLU;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la secțiunea *Utilizări admise cu condiționări*.

5.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

5.1.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări, fata de cele propuse prin prezentul P.U.Z., se va realiza conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenului în suprafața de 18259,00 metri pătrați, identificat cu N.C. 244039, în 5 loturi. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) în 5 loturi a terenului identificat cu N.C. 244039, să se realizeze după cum urmează:

- lot 1 - suprafața 5800 metri pătrați-din care se vor ceda către domeniul public, prin operațiunea de dezmembrare, 169,3955 mp. în vederea reglementării profilului stradal pentru drumul de acces existent la care are deschidere, din nord-vestul terenului, la momentul la care municipalitatea realizează demersurile în vederea extinderii de drumuri în această zonă, conform recomandări P.U.Z. prezent;
- lot 2 - suprafața 4800,00 metri pătrați;
- lot 3 - suprafața 3500,00 metri pătrați;
- lot 4 - suprafața 2230,00 metri pătrați;
- lot 5 - suprafața 1928,97 metri pătrați;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru activități productive nepoluante se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de **1000** mp, iar frontul la stradă de minim **15,00** metri;

- se interzice construirea pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea drumurilor.

5.1.3.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- retragerea de la aliniament se va realiza de minimum 5,00 metri.

5.1.3.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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 însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza de minimum 3,00 metri față de limita de proprietate.

5.1.3.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la cel puțin 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală;
- distanța dintre clădiri se poate admite mai puțin de jumătate din înălțime, pe baza studiului de însoțire favorabil pentru toate tipurile de funcțiuni admise sau admise cu condiționări;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

5.1.3.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Accesurile carosabile pentru fiecare lot din cadrul zonei studiate a prezentului P.U.Z., se vor stabili ulterior P.U.Z., la fazele D.T.A.C., etc., conform normelor în vigoare, a destinației construcțiilor și necesităților acestora, și specificațiilor prezentului R.L.U..

- 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.

Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

5.1.3.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp.;
- se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50 mp.-150 mp.;
- pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafața utilă totală;
- **Art. 9 - construcții de învățământ** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- **Art. 11 - construcții sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;
- **Art. 14** - construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25,00 mp. Ad;
 - b) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150,00 mp. Ad;
 - c) activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp., 1 loc de parcare la 10,00 mp. Ad;
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.**

5.1.3.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea fațadei de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

- Demisol **D** = maxim 1,60 metri față de cota trotuarului;
- Parter **P** (finit-finit) = maxim 5,00 metri;
- Etaj curent **E** (finit-finit) = maxim 3,00 metri;
- Atic/ Cornișă = maxim 1,00 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 supraport 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 niveluri 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.

- $H_{\text{maxim}} = D + P + 5E$ (22,00 metri)

5.1.3.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră 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 a 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 de panouri 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 HCLM nr. 260 / 11.11.2010.

5.1.3.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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 supratrană, 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 rețelilor edilitare subterane. Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor edilitare.

În cadrul documentației urbanistice de tip P.U.Z., s-a elaborat studiul de preordonare rețele tehnico-edilitare, ținând cont de avizele aferente proiectului, obținute și se recomandă următoarele:

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

NECESARUL DE APA POTABILA

pentru obiectivele propuse a se realiza in aceasta zona, s-a calculat in conformitate cu standardele in vigoare

S.R. 1343 –1 –95 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.

STAS 1478 – 90 Alimentarea cu apa in constructiile civile si industriale.

FUNCTIUNEA	NR CONSUMATORI	DEBIT SPECIFIC	DEBITE DE APA NECESARE		
			Zi med	Zi max	Orar max

			mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
industrie, productie, echipamente publice, locuinte serviciu, etc..	200	60	14,51	0,16	16,68	0,19	20,98	0,24

Pe strada Varful cu Dor exista conductele de apa magistrale Dn 500mm PEHD, Dn 750mm Pafsin si conductele de distributie cu apa Dn 110mm PEHD si Dn 250mm azbociment.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii din zona studiata se va putea face din conductele existente.

Rețeaua este întinsă pe zone ocupate cu imobile (locuințe, spații comerciale etc.).

Gestionarea volumelor de apă distribuite se evidențiază prin aparatele de măsură montate pe branșamentele consumatorilor.

CANALIZAREA MENAJERA ȘI PLUVIALĂ

În concordanță cu dezvoltarea urbanistică, din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomandă în principal următoarele:

- extinderea rețelelor de canalizare pe strazile deja existente în prezentul PUZ conform planșei anexate prezentului studiu;
- înlocuirea colectorului de canalizare Dn300mm existent cu un colector dimensionat să preia debitele de apă uzată și pluvială;
- prescripțiile noului standard - 1846-2/2007- recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea teritoriului, prin bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente. Acest standard reglementează în mod complex calculul debitelor din precipitații, cu determinarea lor atât în funcție de situația constructivă existentă în municipiul Constanța, respectiv de suprafețele construite (clădiri civile, industriale și social culturale, drumuri, alei, platforme betonate etc.) pe fiecare bazin de calcul, cât și materialul acestora;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- caminele existente și proiectate pe rețelele de apă-canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune, acestea vor fi consolidate sau refacute după caz.
- în paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se propune ca fiecare dintre aceste noi constructii, ca si acelea existente, sa aiba propria sursa de energie termica tinand seama de urmatoarele considerente principale:

- independenta in functionare a fiecarui consumator atat din punct de vedere al etapizarii de realizare a constructiilor, cat mai ales a contorizarii si facturarii consumului de energie termica,
- programul zilnic si anual diferit de functionare a incalzirii pentru fiecare consumator, cat si necesitatea alimentarii continue cu apa calda de consum menajer, indiferent de perioada de revizie a termoficarii,
- cerintele diferite de confort termic specifice fiecarui consumator,
- caracteristicile termo-higro-energetice ale materialelor de constructie ce se vor folosi in special pentru cladirile reprezentative, monumentale,
- modul diferit, la fiecare dintre consumatorii importanti, de cuplare a sistemului de incalzire cu cel de ventilare si, de asemenea, a acestuia din urma cu instalatia de climatizare pentru racirea aerului in perioada calda a anului,
- automatizarea echipamentelor actuale permite functionarea fara supraveghere permanenta din partea unui fochist autorizat, ceea ce conduce la economii importante in exploatare,

Realizarea propriilor surse de alimentare cu caldura la fiecare consumator este facilitata de introducerea alimentarii cu gaze naturale in Municipiul Constanta prin intermediul inelului de repartitie DN 600 mm din care sunt alimentate statiile de reglare de sector (SRS).

Folosirea materialelor moderne, cu proprietati termoizolante sporite, dar cu greutate specifica si inertie termica reduce, cresterea proportiei suprafetelor vitrate pe ansamblul anvelopei cladirilor, utilizarea incalzirii cu aer cald, cresterea proportiei consumului de caldura pentru prepararea apei calde menajere pe totalul necesarului de energie termica si, de asemenea, volumul mic de apa din instalatiile termice, care scade inertia termica a acestor instalatii conduc la necesitatea utilizarii unor utilaje si echipamente cu caracteristici performante, randamente ridicate de schimb de caldura si grad redus de poluare.

Functionarea automatizata a instalatiilor de productie a energiei termice, de incalzire, ventilare si climatizare va asigura siguranta in exploatare, conditiile de microclimat pentru utilizatorii permanenti si ocazionali, precum si exploatarea economica a acestor instalatii cu un consum optim realizabil la ora actuala de combustibili si energie electrica.

Centralele termice ale consumatorilor vor putea fi cuplate cu centrale de apa racita, realizandu-se astfel alimentarea agregatelor de ventilatie si a ventiloconvectoarelor ce vor fi utilizate pentru incalzirea / racirea spatiilor reprezentative: sali de spectacole, sali de repetitie, foaiere, spatii multifunctionale, spatii de vanzare, restaurante etc.

Celelalte spatii vor fi incalzite cu corpuri statice (radiatoare, registre).

ZONA ZRAM PROPUȘĂ PRIN DOCUMENTAȚIA URBANISTICĂ PREZENTĂ:

- industrie nepoluantă și funcțiuni mixte

Suprafața totală este $St = 25315,2325$ mp.

P.O.T. = 50%

Suprafata de calcul va fi $S.c. = 12\ 657,161625$ mp.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $h = 22,00$ metri

Volumul de calcul rezultă: $V_c = S_c \cdot h = 12\,657,161625 \times 22 = 278\,467,5575 \text{ m}^3$

$278\,467,5575 \text{ m}^3 \times 25 \text{ W/m}^3 = 6\,961\,688,9375 \text{ W} = 6\,961 \text{ kW}$

$6\,961 \text{ kW} \times 0,1 \text{ m}^3 \text{N/h/kW} = 696,2 \text{ m}^3 \text{N/h}$

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorifică superioară a gazelor naturale $P_{ci} = 10,5 \text{ kWh/m}^3 \text{N}$.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- înființarea unei linii electrice subterane de joasă tensiune LES 0,4kV care se va amplasa, pe căile publice în zonele destinate circulației pietonale, la adâncimi cuprinse între 0,8-1,00m, cu unele excepții în cazul unor intersecții cu alte rețele sau obstacole. Subtraversările străzilor, aleilor și trotuarelor vor fi realizate în tuburi de protecție îngropate de regulă la -1,4m, astfel încât înlocuirea cablurilor în caz de defect să se poată face fără spargerea carosabilului.
- înlocuirea traseelor electrice LEA dacă prezintă defecte de izolație.
- întrucât sunt zone care necesită o configurare a lotizării și trasarea unor artere de acces la imobile propuse pe loturi, se propune extinderea rețelilor electrice de tip subteran și înființarea unor noi posturi de transformare pentru preluarea noilor consumatori;

Pe termen mediu și lung este de dorit o modernizare în întregime a infrastructurii rețelilor electrice de distribuție, prin promovarea tehnologiilor informaționale. Această operațiune se va desfășura etapizat. În paralel cu execuția rețelilor electrice trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv în format electronic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelilor, reechilibrarea lor etc.

Este necesar ca pozarea rețelilor electrice noi și, pe cât posibil, a branșamentelor, ca și a celorlalte rețele, să se realizeze înainte de executarea carosabilului ținând seama de circulațiile și lotizările propuse.

La executarea rețelilor electrice se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăstate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008.

BREVIAR DE CALCUL ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ZONA ZRAM PROPUȘĂ PRIN DOCUMENTAȚIA URBANISTICĂ PREZENTĂ:

Suprafața totală $S_t = 25315,2325 \text{ mp}$.

POT = 50%

Suprafata de calcul va fi:

25315,2325 x 0,5 x 6 nivele = 75 945, 6975 mp.

Pi1= 75 945, 6975 mp. x 50W/mp = 3 797 kW

ILUMINAT PUBLIC

Pi2 = 50 corpuri iluminat x 100W/buc = 5kW

Puterea maxima simultan absorbita:

Pmsa = 0,8 x (Pi1+Pi2)= 0,8 x 3802 = 3041,6 kW

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

PmsaT=ks1 x Pmsa=0,5 x 3041,6 = 1520,8 kW

ks1=coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie.

Puterea aparentă necesară va fi:

$$\frac{1,1 \times P_{msaT}}{\cos \phi}$$

Su = $\frac{1,1 \times 1520,8}{0,92} = 1 818,347 \text{ kVA}$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

cosØ – factorul de putere

Necesarul de energie electrica pentru noii consumatori va fi asigurat din rețelele electrice de joasa tensiune de 0,4kV existente in vecinatate sau prin înfiintarea unui post de transformare de 1600kVA in cabina de zidarie care va fi racordat dintr-o linie electrica de medie tensiune 6kV din vecinatate.

Solutia de alimentare cu energie electrica se stabileste in faza de executie prin studiu de solutie, de catre distribuitorul de energie electrica ENEL DISTRIBUIE DOBROGEA.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

In zona studiata alimentarea cu energie termica a consumatorilor este realizata prin surse proprii sau prin cooperare cu alti consumatori de profil din zona si, mai putin prin alimentarea centralizata de la termoficare.

Conform avizului nr. B8721/31.05.2018, R.A.D.E.T Constanta nu dispune de rețele de termoficare pe amplasamentul studiat.

TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea rețelelor de telecomunicatii pe strazile cuprinse in prezentul PUZ.

5.1.3.10 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

verzi și a numărului minim de spații verzi și a construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform H.C.J.C. 152/ 2013 se reglementează următoarele:

- **Construcții financiar-bancare** (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri) – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%.

- **Construcții comerciale** (comerț alimentar, magazine general, supermarket, piața agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservire) – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%.

- **Construcții de învățământ** (grădinițe, școli, licee, învățământ superior, creșe) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 30%.

- **Construcții industriale** – vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50%.

- **Blocuri de locuințe** – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.

- **Construcții de sănătate** (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe leagăn de copii) – vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/persoană.

5.1.3.11 ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** din care un soclu de **0,50 metri**, și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

5.1.3.12 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC /mp teren * 100)

- P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T. = mc / mp teren)

- C.U.T. maxim = conform funcțiunilor: 10.00 mc/ mp. teren;
3.0 mp./ A.D.C.

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME

- D+P+5E (H. maxim = 22,00 metri)

Întocmit,

Urb. Bianca Raluca NEDEA

Verificat,

Urb. Alexandru BĂJENARU

Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC