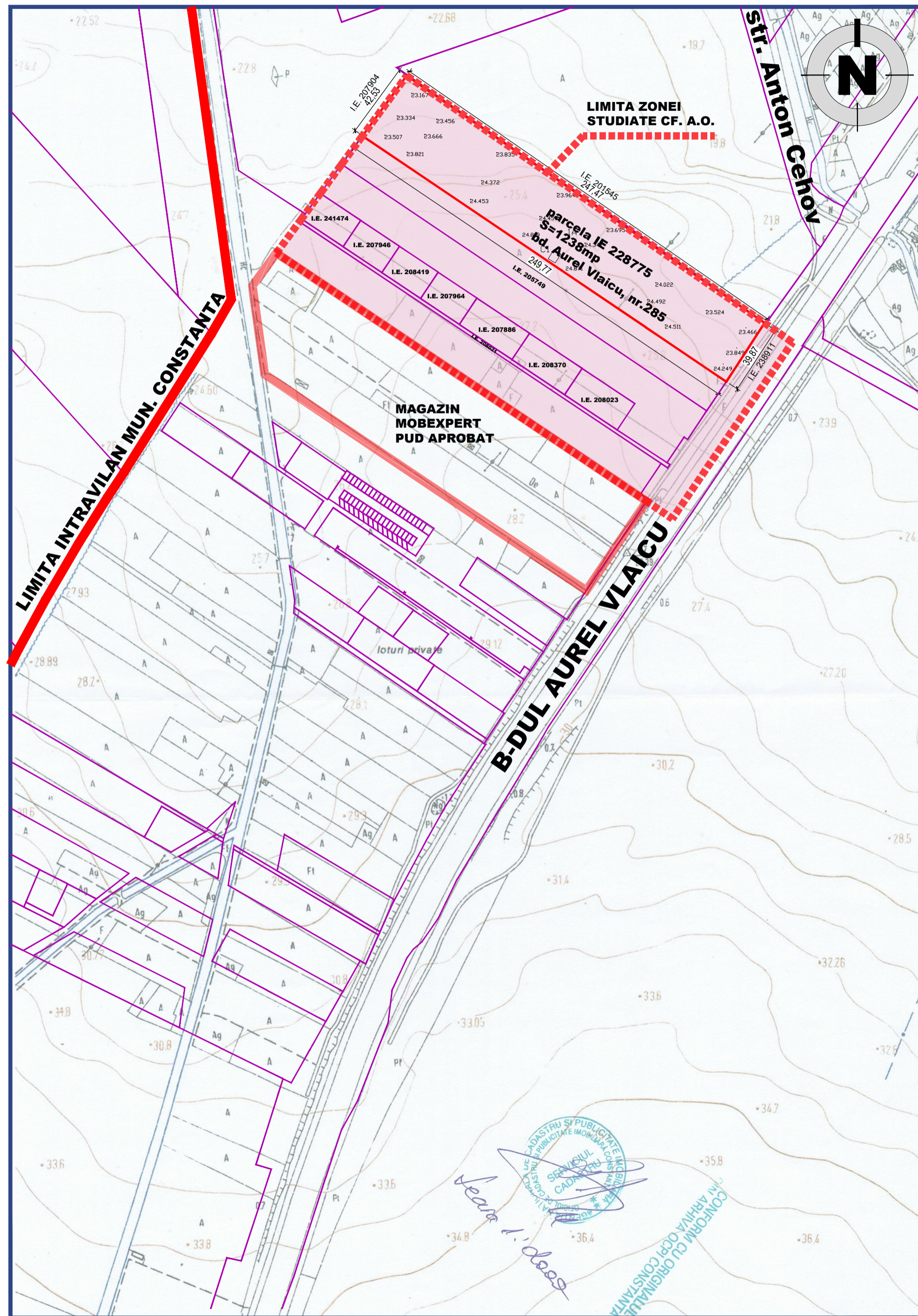


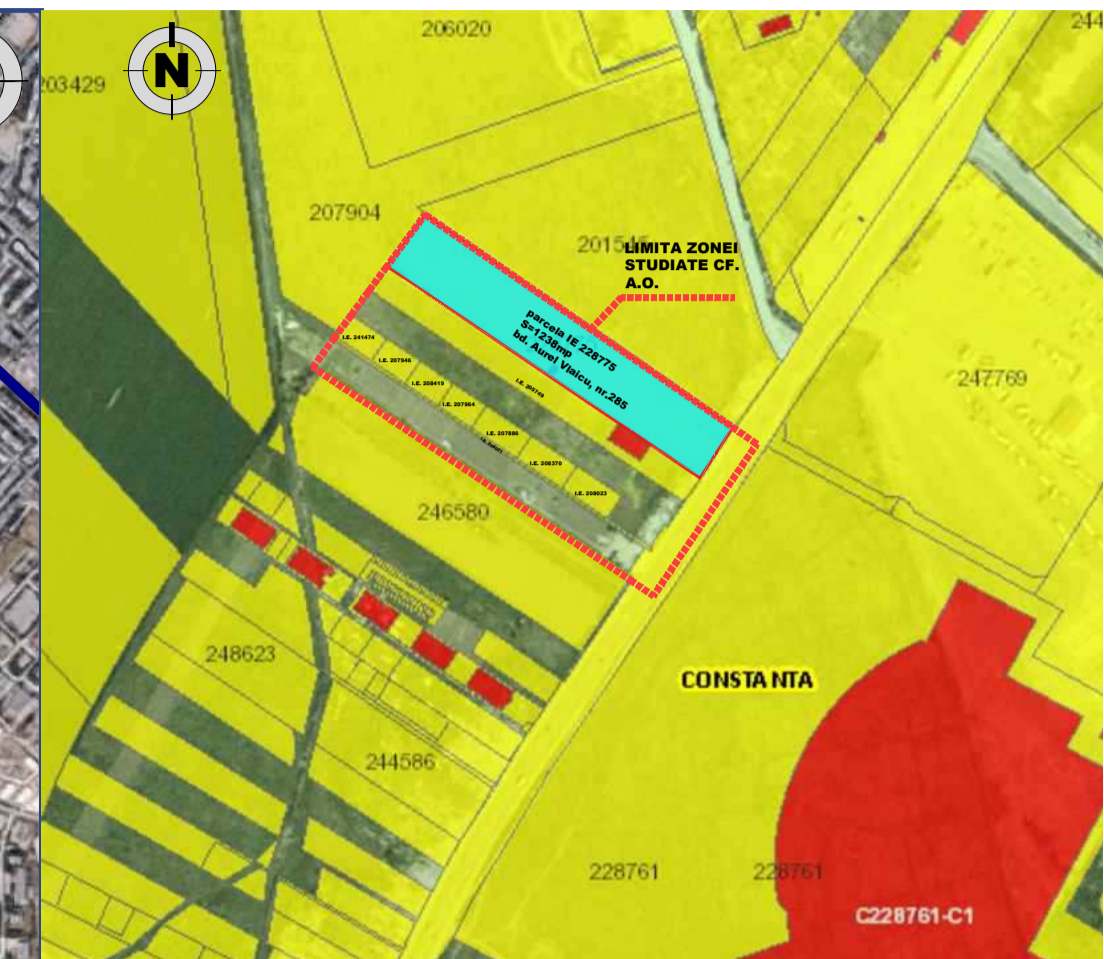
PLAN DE INCADRARE O.C.P.I. CONSTANTA SC.1:2000



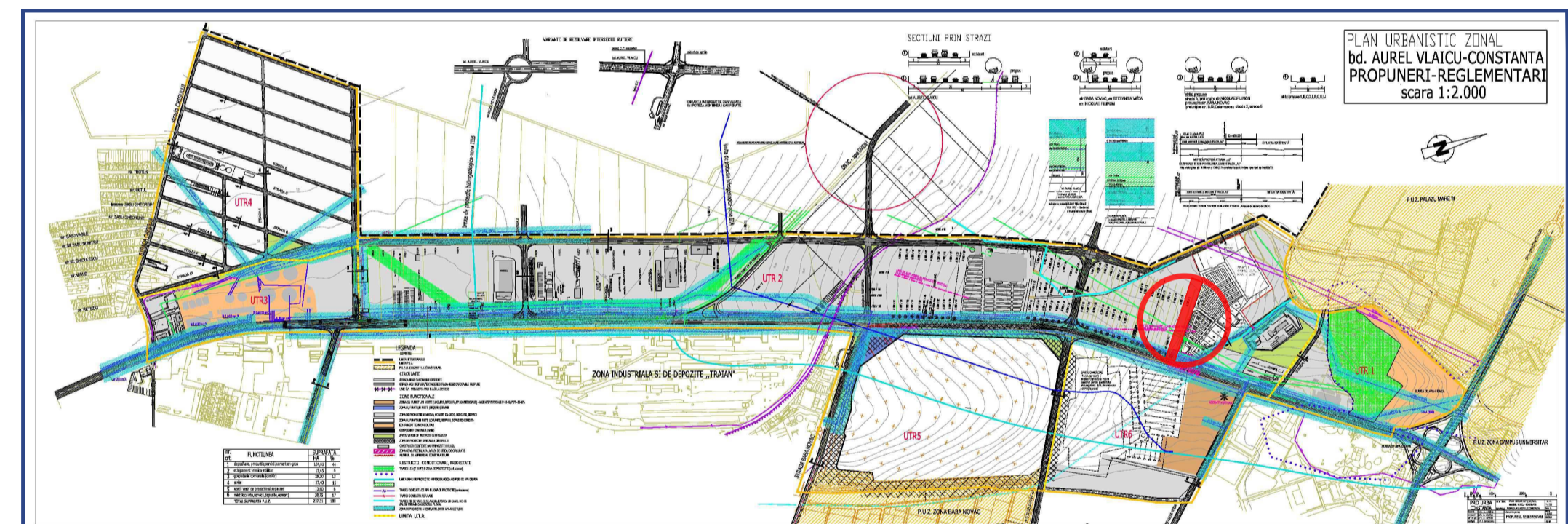
PLAN DE INCADRARE IN MUN. CONSTANTA



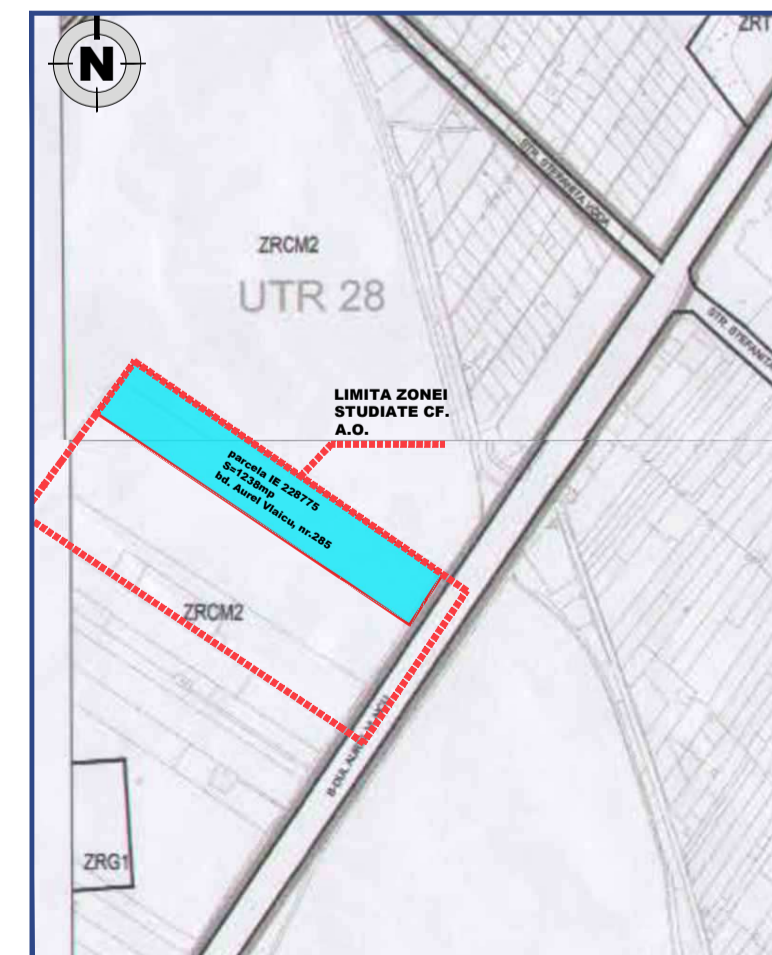
PLAN DE INCADRARE IN GEOPORTAL ANCP



PLAN DE INCADRARE IN PUZ AUREL VLAICU



PLAN DE INCADRARE IN PUG



Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRCM2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale; comerț cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc; loisir si sport in spatii acoperite; depozitare mic-gros; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale; parcaje la sol si multietajate;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- conform PUZ

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100): POT = 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc / mp teren): CUT maxim = 3.0;

Conform PUZ Aurel Vlaicu, amplasamentul face parte din UTR2 - LOTURI VEST BD. AUREL VLAICU

UTILIZARI ADMISE

- depozitare (in spatii închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, productie nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de productie, dotări de nivel de cartier sau de oraș.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: H=20m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100): POT = 50% pentru suprafata ocupata de constructii

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc / mp teren): CUT maxim = nespecificat

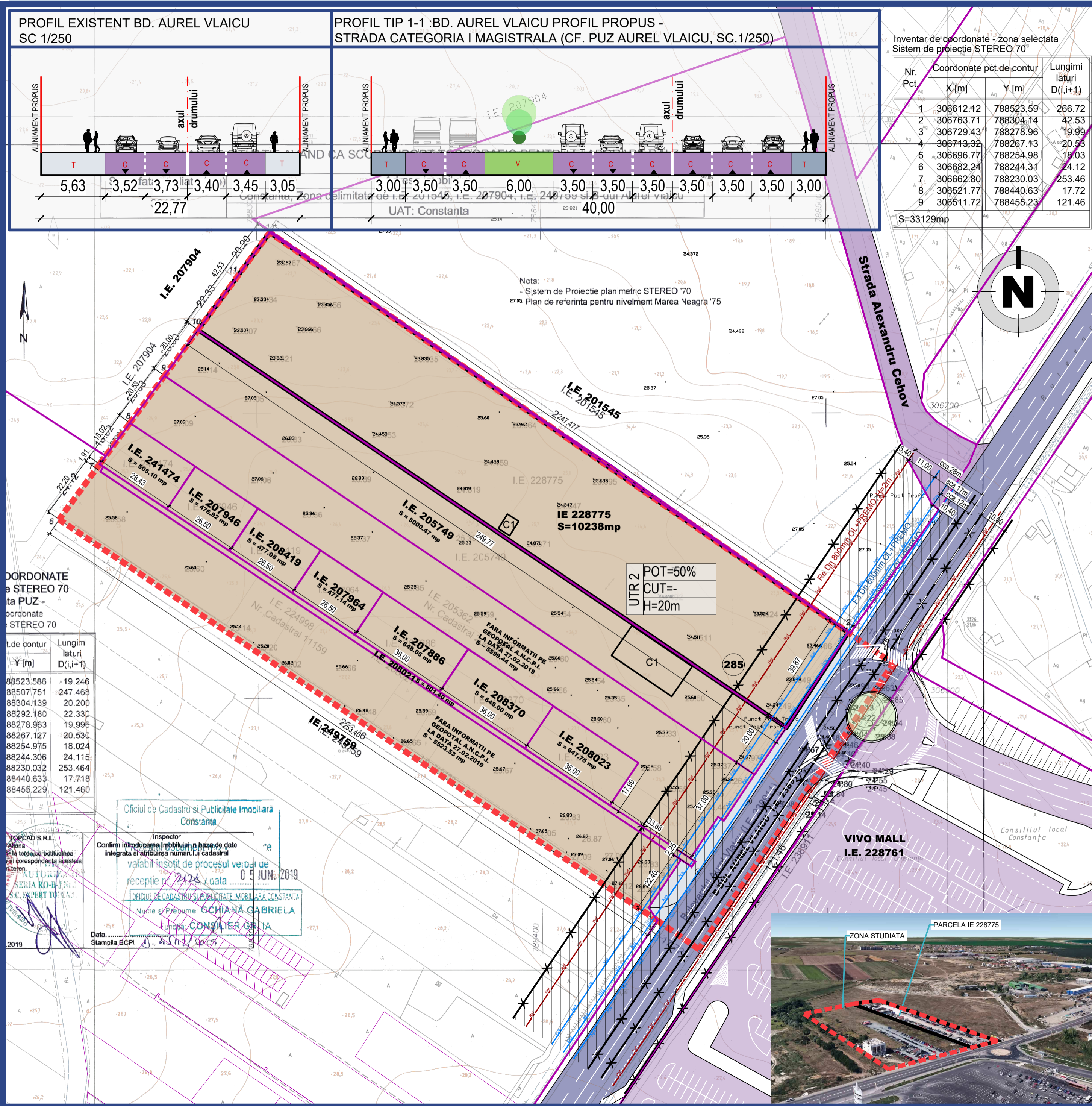
Conditionari

Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, față de limitele laterale, aliniere:

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu
- se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 8m afectează loturile.

USONIA ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	16/2017	P.U.Z.	NOIEMBRIE 2019	PUZ-U02
SPECIALITATEA				URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE GENERAT DE IMOBIL SITUAT IN MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR. 285	PROIECTAT	Urb. Simona Socarici		
	DESENAT	Urb. Simona Socarici		
	VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA	
MUN. CONSTANTA, BULEVARDUL AUREL VLAICU, NR.285	PLAN DE INCADRARE PE SUPTOR OCPI	1/2000	00	
---	PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG/PUZ	---	---	
BENEFICIAR	---	---	---	
S.C.SEASIDE INVEST S.R.L.	---	---	---	

Plan urbanistic zonal PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in Mun. Constanta, Bulevardul Aurel Vlaicu, nr.285 (IE 228775)



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE; S=33128,73mp
 - AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - PARCELA IE 227775 CU SUPRAFATA S=10283MP
 - LIMITE CADASTRALE EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC conform OCPI CONSTANTA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR2 LOTURI VEST AUREL VLAICU - FUNCTIUNI - DEPOZITARE, COMERT EN-GROS, PRODUCTIE NENOCIVA, SPATII PREZENTARI, BIROURI, LOCUINTE DE SERVICIU, BAZE PRODUCTIE, DOTARI
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE STRAZI CATEGORIA II
 - CIRCULATII CAROSABILE - STRAZI CATEGORIA III
 - ZONA DESTINATA CIRCULATILOR PIETONALE (NEAMENAJATE)
 - CONDUCTE DE ADUCTIUNE SI DE ALIMENTARE CU APA
 - CONDUCTE DE REFULARE
 - ZONE DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER ALE CONDUCTELOR DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE - culoar de 5m (conducte de refulare) si 10m (conducte de aductiune) stanga-dreapta de la generatoarele exterioare - interdictie temporara de construire pana la ridicarea interdictiei de catre detinatorul de utilitati)
- DISFUNCTIONALITATI**

- Disfunctionalitati in zona studiata din punct de vedere al:**
- functiunilor** - nu au fost identificate. Zona se caracterizeaza printr-o dinamica accelerata de transformare din zona de depozitare/comert en-gros in zona mixta cu functiuni de locuire/ servicii/comert/birouri.
 - fondului construit** - in zona studiata nu au fost identificate
 - circulatiilor** - circulatiile pietonale nu sunt amenajate. Accesul auto la parcele se realizeaza direct din b-dul Aurel Vlaicu - strada categoria II de circulatie.
 - sistemului de spatii publice** - nu exista spatii publice amenajate si spatii verzi amenajate.
 - regimului juridic** - amplasamentul si parcelele adiacente sunt afectate de trasee de strazi aprobate prin documentatii de urbanism anterior aprobate si de trasee ale retelei edilitare existente
 - echiparii tehnico-edilitare** - amplasamentul si parcelele invecinate sunt afectate de trasee de retele edilitare conform informatiilor prezentate in avizele de utilitati

COEFICIENTI URBANISTICI		
POT	PUG - ZRCM2	PUZ AUREL VLAICU - UTR 2
85%	3	50%
CUT	3	neprecizat
RH	cf.PUZ	20m



U S O N I A ARHITECTURA • URBANISM • DESIGN	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	16/2017	P.U.Z.	NOIEMBRIE 2019	PUZ-U02
SPECIALITATEA				
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE GENERAT DE IMOBIL SITUAT IN MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR. 285	PROIECTAT	Urb. Simona Socarici		
	DESENAT	Urb. Simona Socarici		
	VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA	
MUN. CONSTANTA, BULEVARDUL AUREL VLAICU, NR.285	SITUATIA EXISTENTA	1/1000	00	
BENEFICIAR	---			
S.C.SEASIDE INVEST S.R.L.	---			

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.

INVENTAR DE COORDONATE
m de proiectie STEREO 70
- zona studiata PUZ -
Inventar de coordonate
em de proiectie STEREO 70

Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
X [m] Y [m]		
306612.120	88523.586	19.246
306623.059	88507.751	247.468
306763.709	88304.139	20.200
306747.430	88292.180	22.330
306729.432	88278.963	19.996
306713.315	88267.127	20.530
306696.768	88254.975	18.024
306682.241	88244.306	24.115
306662.804	88230.032	253.464
306521.757	88440.633	17.718
306511.722	88455.229	121.460

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral valabil in scopul procesului verbal de receptie nr. 2424 / data 05 JUNI 2019

NUMERUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: **SCHIANĂ GABRIELA**

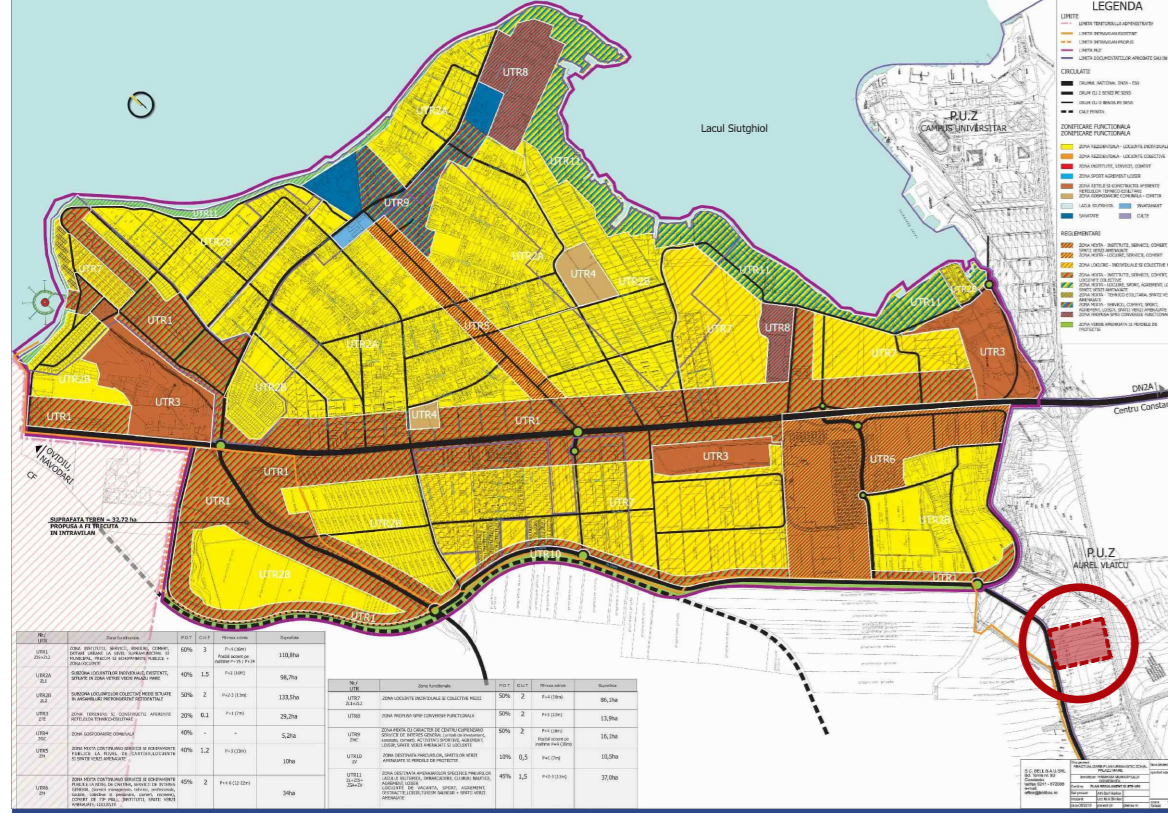
Functia: **CONSILIERA GR. I A**

Data: 27.06.2019

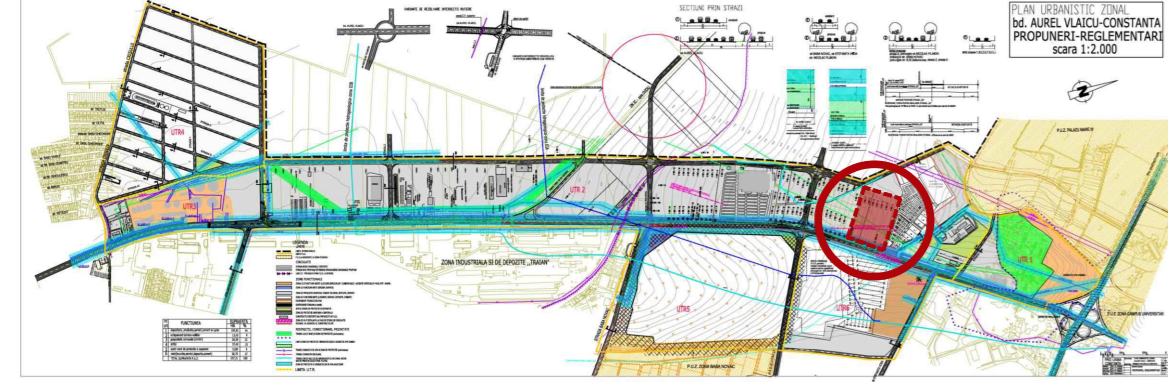
Stampila BCPI

Plan urbanistic zonal PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in Mun. Constanta, Bulevardul Aurel Vlaicu, nr.285 (IE 228775)

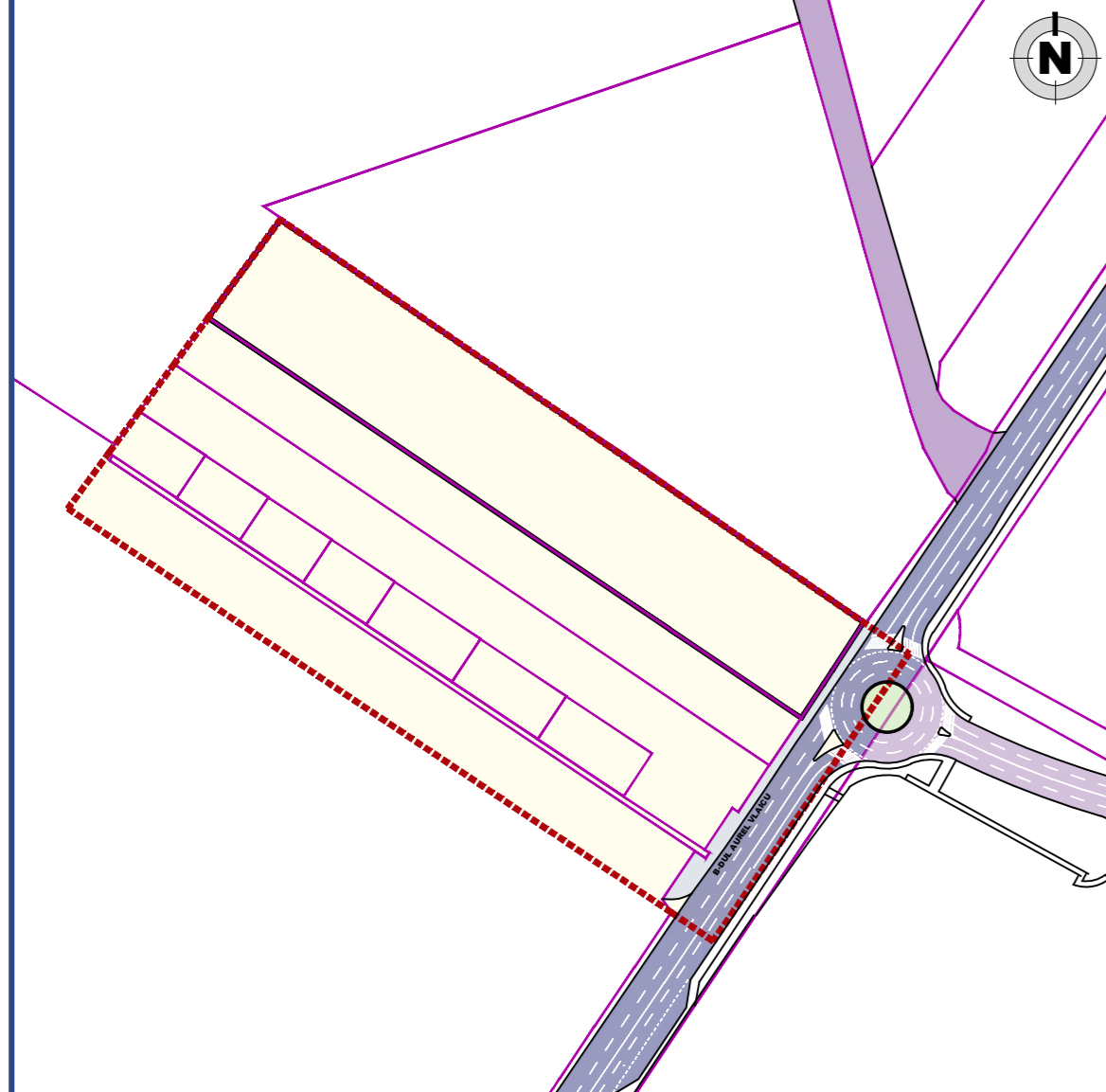
CORELAREA CU DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE - PUZ PALAZU MARE



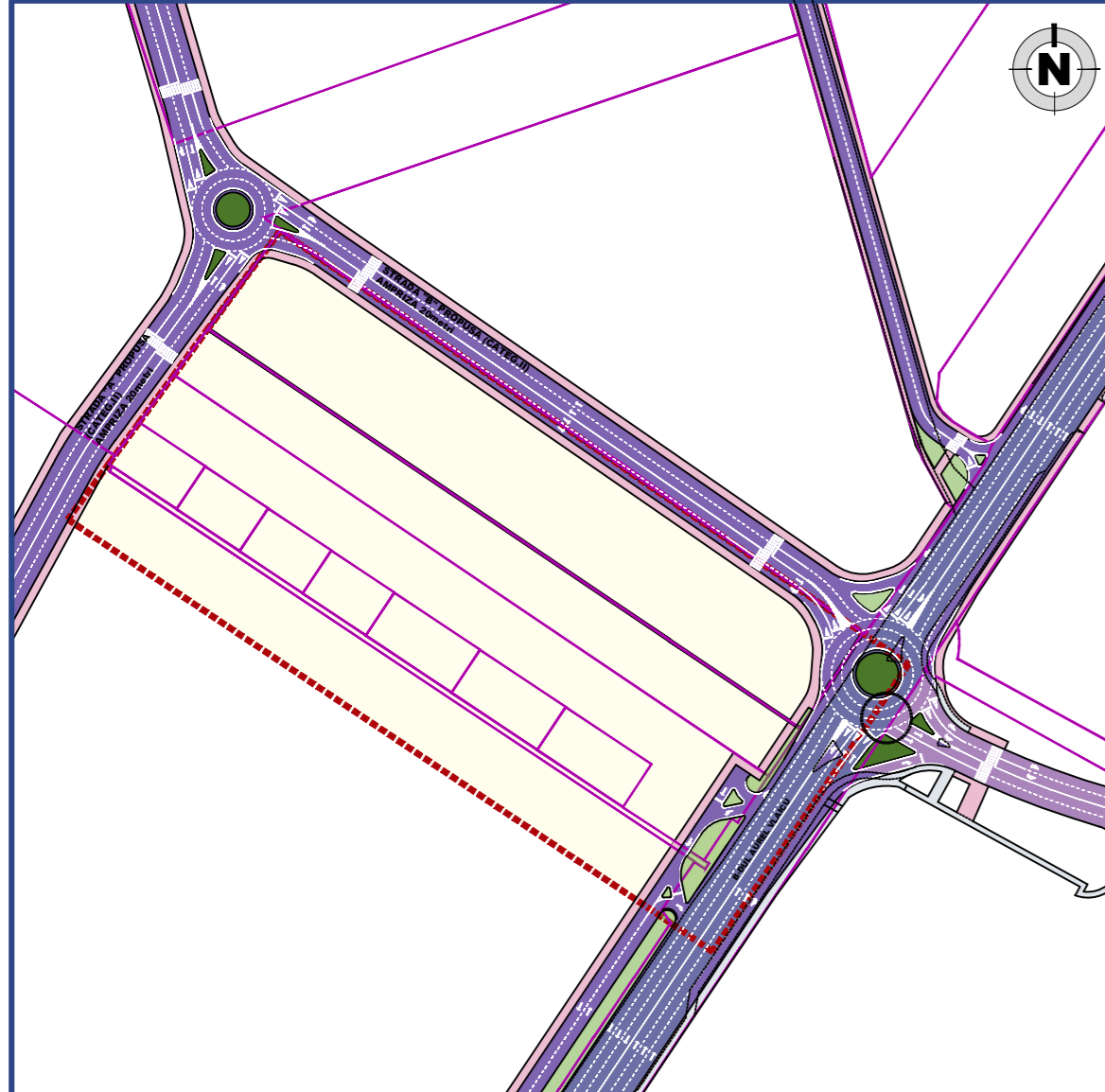
CORELAREA CU DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE - PUZ AUREL VLAICU



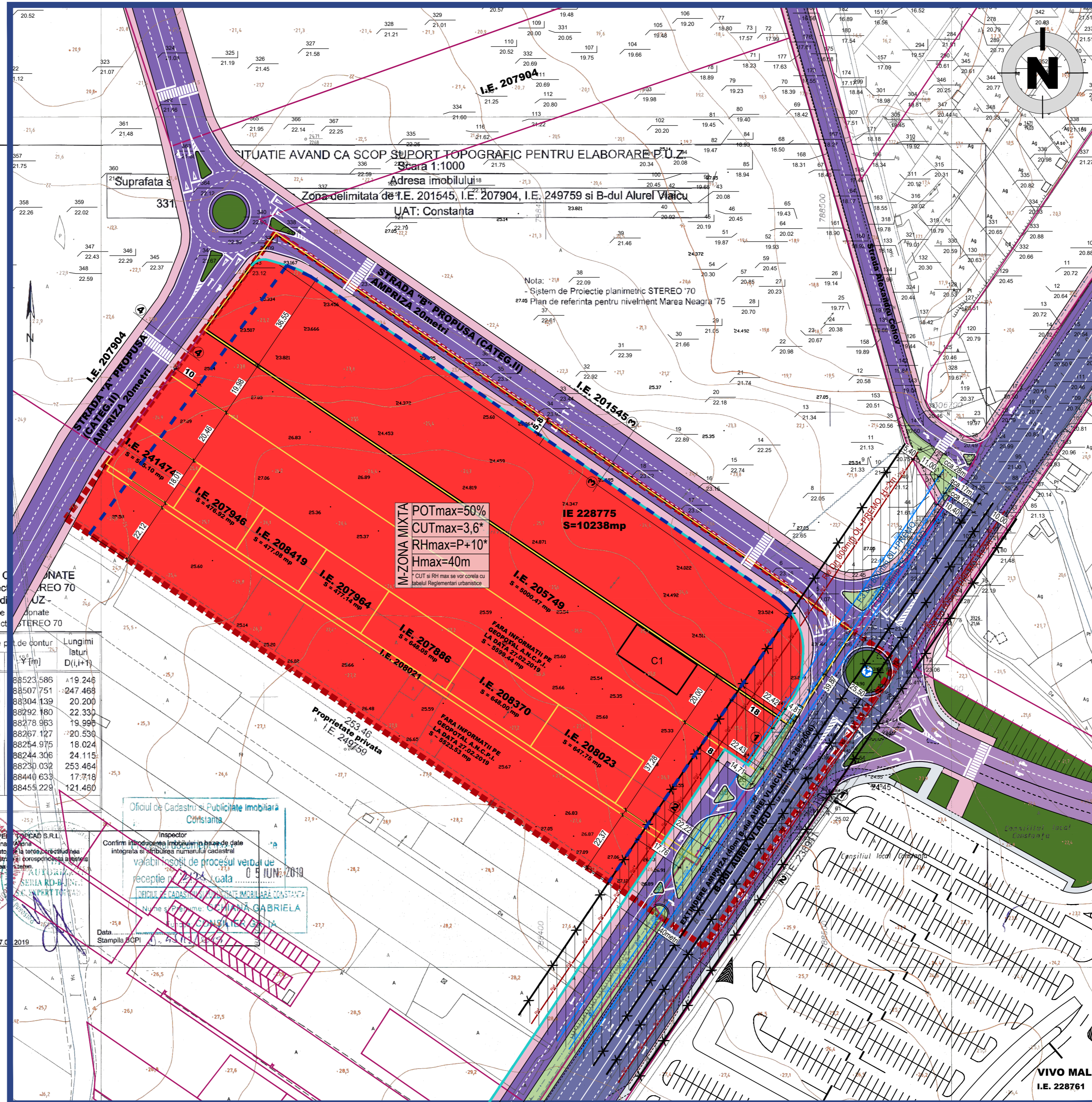
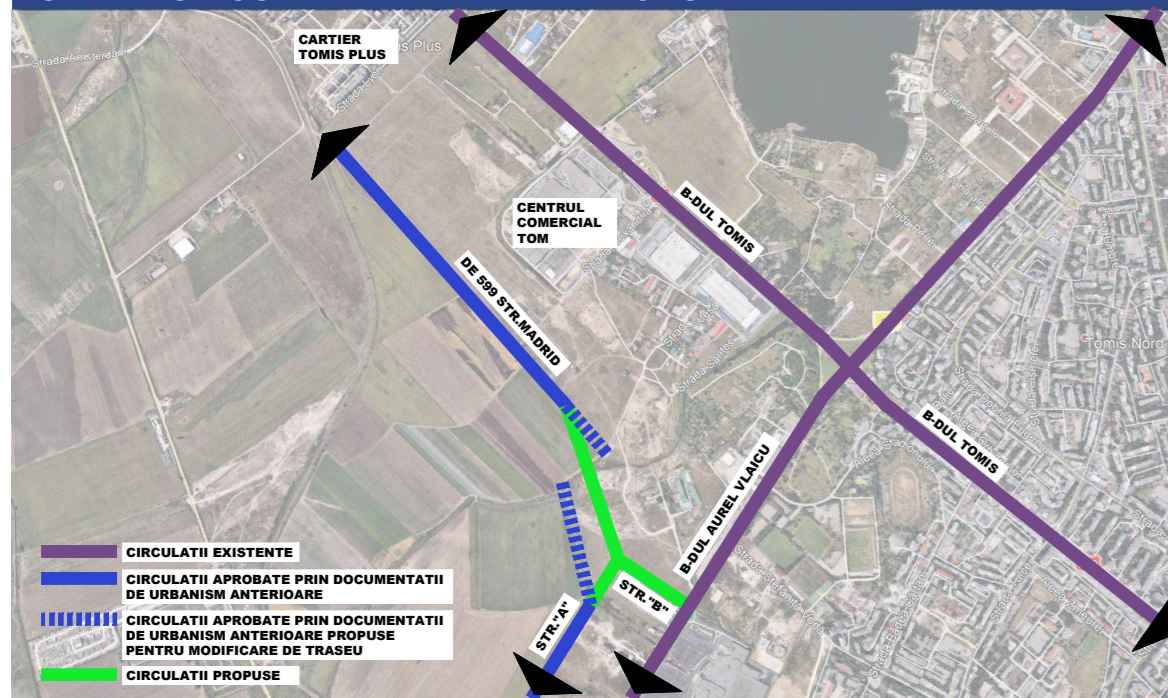
CIRCULATII EXISTENTE



CIRCULATII PROPUSE



SCHEMA CIRCULATII EXISTENTE - PROPUSE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE; S=33128,73mp
- AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - PARCELA IE 227775 CU SUPRAFATA S=10283MP
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC conform OCPI CONSTANTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA MIXTA M1 (CU FUNCTIUNI MIXTE DETALIATE IN R.L.U. AFERENT PUZ)

CIRCULATII

- PARTE CAROSABILA EXISTENTA, PROPUSA PENTRU EXTINDERE IN VEDEREA REALIZARII DE CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI CATEGORIA I - CONFORM HCL 286/2006)
- PARTE CAROSABILA PROPUSE IN VEDEREA REALIZARII DE CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI CATEGORIA I si III - CONFORM HCL 286/2006)
- AMPRIZELE EXISTENTE ALE STRAZILOR PROPUSE PENTRU LARGIRE
- PARTE CAROSABILA EXISTENTA CARE SE MENTINE (PROPRIETATE PRIVATA)
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- SCUAR PROPUSE CONFORM HCL 286/2006
- SENS GIRATORIU

RESTRICTII, CONDITIONARI

- REALINIERE PARCELE - ALINIAMENT PROPUSE PENTRU REALIZARE
- AMPRIZE STRAZI APROBATE PRIN HCL 286/2006
- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA
- ZONE DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER ALE CONDUCTELOR DE ADUCTIUNE APA - culoar de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare - interdicte temporara de construire pana la ridicarea interdicției de catre detinatorii de utilitati)
- ZONE DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER ALE CONDUCTELOR DE REFULARE - culoar de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare - interdicte temporara de construire pana la ridicarea interdicției de catre detinatorii de utilitati)
- ZONA DE REGLEMENTARE

POT si CUT maxim se vor raporta la suprafata parcelei anterior cedarii catre domeniul public a suprafetelor necesare pentru realizarea extinderii tramei stradale publice

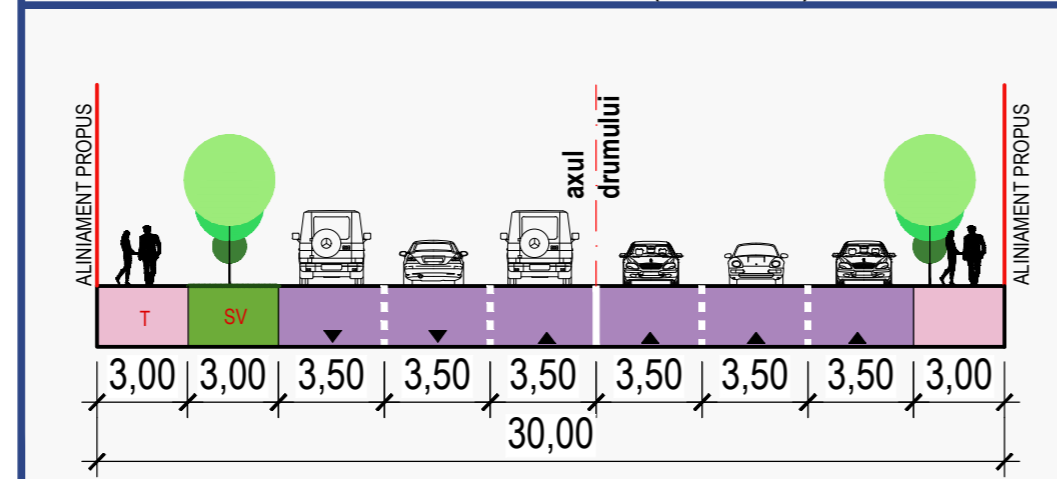
- POT=X% - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI
- CUT=X - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI
- P=X - REGIMUL MAXIM DE INALTIME
- H=Xm - INALTIMEA MAXIMA ADMISA
- * - REGIMUL MAXIM DE INALTIME ADMIS SI CUT MAXIM ADMIS SE VOR CORELA CU TABELUL REGLEMENTARI URBANISTICE SI TABELUL COEFICIENTI URBANISTICI ZONA M EXISTENTE PE PREZENTUL PLAN

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM P.U.G. MUN. CONSTANTA

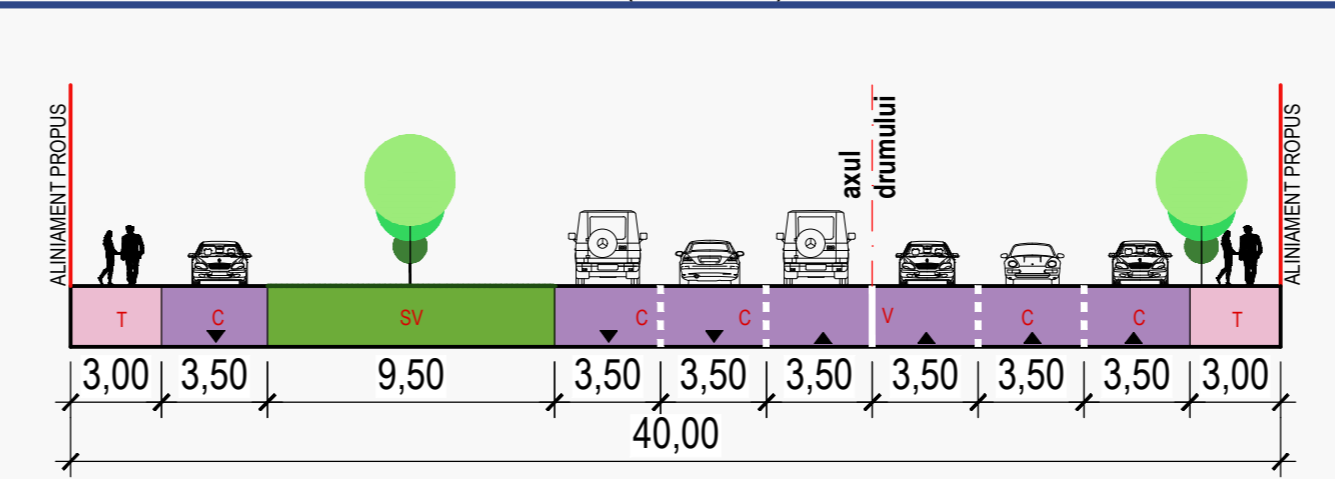
REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM P.U.Z. AUREL VLAICU

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

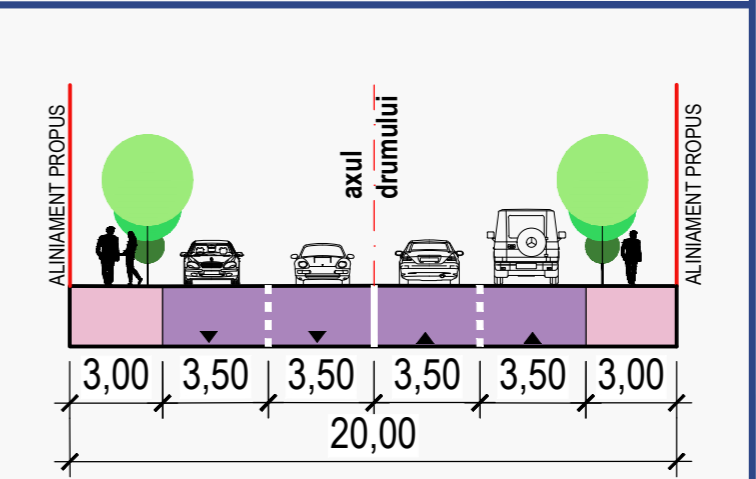
PROFIL PROPUSE TIP 1-1 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)



PROFIL PROPUSE TIP 2-2 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)



PROFIL PROPUSE TIP 3-3 SI 4-4: STRAZI "A" SI "B" SC 1/250



Inventar de coordonate - zona selectata Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
1	306612.12	788523.59	266.72
2	306763.71	788304.14	42.53
3	306729.43	788278.96	19.99
4	306713.32	788267.13	20.53
5	306696.77	788254.98	18.03
6	306682.24	788244.31	24.12
7	306662.80	788230.03	253.46
8	306521.77	788440.63	17.72
9	306511.72	788455.23	121.46

S=33128mp

REGLEMENTARI URBANISTICE

DIMENIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INALTIME MAXIMA	REGIM DE CONSTRUIRE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
metri	metri patrati	parter+numar etaje supratereane (RH) si metri (H)		metri
20m	<1000,00mp	P+2 (10metri)	IZOLAT/CUPLAT	3m
	1000,00-1500,00mp	P+4 (18metri)	IZOLAT	3m
	>1500,00mp	P+5 (20metri)	IZOLAT	5m
30m	3000,00mp	P+8 (35metri)	IZOLAT	5m
40m	5000,00mp	P+10 (40metri)	IZOLAT	7m

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

LA B-DUL AUREL VLAICU - RETRAS 8 - 18 METRI DE LA NOUL ALINIAMENT (CF.PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE)

LA STRADA "A" - PE NOUL ALINIAMENT SAU RETRAS

LA STRADA "B" - RETRAS 10 METRI DE LA ALINIAMENT (CF.PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE)

IN ALTE SITUATII - RETRAS MINIM 3METRI PENTRU PARCELE CU ADANCIME <20METRI

IN ALTE SITUATII - RETRAS MINIM 5METRI PENTRU PARCELE CU ADANCIME DE 20METRI SI >20METRI

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
UTR 2	30743.33	92,80%	0,00	0,00%
M - ZONA MIXTA	0,00	0,00%	28066,00	84,72%
CIRCULATII	2385,40	7,20%	4646,38	14,03%
SPATII VEZI	0,00	0,00%	416,35	1,26%
TOTAL	33128,73	100,00%	33128,73	100,00%

COEFICIENTI URBANISTICI ZONA M

PUG - ZRCM2	PUZ AUREL VLAICU - UTR 2	PROPUSE	OBSERVATII
POT	85%	50%	maxim 50%
CUT	3	nespecificat	maxim 3
RH	cf.PUZ	20m	maxim 3+20% = 3,6

U S O N I A

ARHITECTURA URBANISTICA

NR. PROIECT: 16/2017 FAZA: P.U.Z. DATA: NOIEMBRIE 2019 INDICATIV: PUZ-U03

OBIECTIV: PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE GENERAT DE IMOBIL SITUAT IN MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR. 285

PROIECTANT: SEF PROIECT: Arh. Marius Socarici

DESENAT: Urb. Simona Socarici

VERIFICAT: Urb. Simona Socarici

ADRESA: MUN. CONSTANTA, BULEVARDUL AUREL VLAICU, NR.285

BENEFICIAR: S.C.SEASIDE INVEST S.R.L.

SCARA: 1/1000 REVIZIA: 01

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.



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

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

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat DE IMOBILUL SITUAT IN MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, NR.285 (IE 228775)

INITIATOR: SEASIDE INVEST S.R.L.

NOIEMBRIE 2019 – AVIZARE DOCUMENTATIE



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 28	Realizarea de retele edilitare



ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

ARTICOLUL 33 Parcaje
ARTICOLUL 34 Spatii verzi
ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

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

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

PARTEA V ANEXA

ANEXA 1 Profile stradale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

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

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – “P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE generat de imobilul situat in Mun. Constanta, bd. Aurel Vlaicu, nr.285 (IE 228775)” se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:
 - a) La nord: Parcela IE 201545 (proprietate privata)
 - b) La sud: Parcela IE 249759 (proprietate privata)
 - c) La est: Bulevardul Aurel Vlaicu
 - d) La vest: Parcela IE 207904 (proprietate privata)
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este parcela cu numar cadastral IE 228775 si suprafata de 10238mp Acesta are categoria de folosinta A-arabil (10210mp) si Cc-curti constructii (28mp).
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat.
- (8) Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL 286/2006 - PUZ-BD.AUREL VLAICU, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde zona de reglementare: UTR 2 – loturi vest Aurel Vlaicu
- (9) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: ZRCM2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu.
- (10) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior si se stabileste urmatoarea zona de reglementare in limita zonei studiate - ZONA MIXTA M.



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

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

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri avand categoria de folosinta arabil si curti-construcții.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

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

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.
- (2) Conform Certificatului de urbanism nr. 2177/26.07.2017, zona studziata prin PUZ este zona protejata conform L.M.I., aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015 - Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt..15. Zona nu este monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument.

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de



stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pe cele doua parcele care au generat prezentul plan urbanistic:

a) amplasamentul studiat are CATEGORIA GEOTEHNICA 2 si din punct de vedere al riscului geotehnic se incadreaza la RISC GEOTEHNIC MODERAT.

b) nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea investigata, la 3,40metri.

c) deoarece terenul de fundare in zona, se incadreaza in grupa A a pamanturilor sensibile la umezire colapsibile, pentru evitarea degradarii viitoarelor constructii, se vor respecta masurile prevazute in Normativul NP 125 pentru terenul macroporic, sensibil la umezire, colapsibil, ce au drept scop: protejarea terenului de fundare impotriva umezirii, in perioada executiei si in timpul exploatarei, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte, - nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata, in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie cu panta de 5% spre exterior si latimea de minim 1,00metru.

d) pentru fazele urmatoare de proiectare se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrari de teren pe fiecare amplasament in parte pentru a stabili solutiile de fundare optime.

(4) Conform avizului RAJA nr. 839/74346 din 26.08.2019, zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutiile de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.

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

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 244704521/21.11.2018** (Unitatea de inalta tensiune), amplasamentul nu afecteaza reseaua LES 10VK existenta in apropierea acestuia..

a) noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta.

(4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1945/16.11.2019 si nr. 1889/16.10.2019**, in limita zonei studiate sunt pozate cabluri Tc ce apartin TELEKOM, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

(5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr.37/19682 din 18.01.2019 si nr. 839/74346 din 26.08.2019**, pe amplasamentul care a generat PUZ, exista urmatoarele conducte aflate in exploatarea si intretinerea RAJA S.A.:

- conducta de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO+OL (H=2,2m) de la SP E20
- conducta de aductiune apa F3 Palas Dn 800mm OL+PREMO
- conducta de aductiune apa F2 Palas Dn 800mm OL+PREMO

a) conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. "e", precum si a Regulamentului Tehnic al RAJA SA Constanta, culoarul de teren de 10m stanga -dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aductiune apa ce reprezinta zonele de protectie sanitara cu regim sever si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate, respectiv 3m stanga-dreapta din generatoarele exterioare ale colectorului unitar, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

b) dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.

c) in caz de avarii pe conductele existente pe amplasament, imobilul va fi inundat cu debite mari de apa la presiuni ridicate.



- d) se impun masuri de protectie a viitoarei constructii precum si a conductelor de aductiune apa si a conductei de refulare ape uzate existente pe amplasament.
- e) terenul se afla in zona de protectie hidrogeologica a sursei de apa Cismea.
- f) conform HG 90/2005 in zona de protectie hidrogeologica se pot construi locuinte, obiective economice si social-culturale numai daca se asigura evacuarea din zona respectiva, in conditii de siguranta maxima a pelor uzate menajere si pluviale.
- g) in zona studiata nu exista colectoare menajere ce apartin RAJA S.A.
- h) deasemenea pe acest teren exista un bransament de apa Dn 63mm PEHD, contorizat, executat din conducta de distributie apa Dn 160mm PEHD situata pe domeniul public – bd. Aurel Vlaicu.
- i) pe bulevardul Aurel Vlaicu, pe partea opusa imobilului exista conducta de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO (H=2m).
- j) In fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, este obligatorie executarea de sondaje in prezenta reprezentatiilor RAJA.**
- k) apele pluviale nu se vor descarca in conductele de refulare ape uzate Dn 800mm PREMO.
- l) evacuarea apelor pluviale se va face prin colectarea lor la rigolela stradala si in continuare pe valea Cismelei care strabate zona.
- m) Valea Cismelei care colecteaza apele pluviale de pe o arie larga din zona studiata precum si apele subterane freactice, urmeaza sa fie amenajata in asa fel incat sa poata prelua apele metorice ale zonei, cu debit crescut datorita amenajarilor din zona.
- n) se propune realizarea unui canal pereat sau dalat dimensionat corespunzator.
- o) zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutii de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.
- (6) Conform **DISTRIGAZ SUD RELETE ENIGIE nr.313.288.374/21.11.2018 si nr. 314.447.245/16.10.2019**, in limita zonei studiate, exista conducta de gaze naturale. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reseaua de gaze naturale aflata in exploatarea ENIGIE. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).
- a) in vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.
- b) zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinului 47/2003 emis de ministerul economiei si comerului. in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.
- c) pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv
 - Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
 - Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.
- d) dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
- e) amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerului.



f) viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

g) avand in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud Rețete.

(7) Conform **aviz RADET nr.B 20591/22.11.2018** si **nr. B17794/18.10.2019**, pe amplasament nu exista rețete termice.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

(3) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform OMS 119/2014 si OMS 994/2018):

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - **Sectiunea I Utilizarea functionala**.

(2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si **respectarea** valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a **coeficientului** de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(3) **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si ~~regimul~~ de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie ~~variabil~~ egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca ~~regimul~~ valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.**



(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

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

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

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se mentine, conform HCL nr. 286/2006 – Plan Urbanistic Zonal – PUZ BD. AUREL VLAICU, ca lucrare de utilitate publica:

a) Extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 metri si o artera colectoare paralela cu acesta, separata printr-un scuar, astfel incat latimea noului profil va avea 40 metri.

(2) Aceasta lucrare de utilitate publica afecteaza toate parcelele proprietate privata cu front la bulevardul Aurel Vlaicu aflate din limita prezentului PUZ. In acest sens prin prezentul PUZ sunt prevazute retrageri ale aliniamentelor parcelelor existente.

(3) Profilul stradal propus pentru bulevardul Aurel Vlaicu se regaseste pe planul U03-Reglementari urbanistice si in Anexa 1 la prezentul Regulament.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

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

(2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014 si OMS 944/2018);

(3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va întocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform OMS 119/2014 si OMS 944/2018).

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita zonei studiate, exista un singur drum public - bulevardul Aurel Vlaicu.



(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de bulevardul Aurel Vlaicu, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

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

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

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

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

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

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Intrucat, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament din *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*, se refera la noul aliniament propus.

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

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

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

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

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

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

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu situate in limita zonei studiate se vor realiza intr-o prima faza din bulevardul Aurel Vlaicu pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A” si/sau „B” propuse, dupa caz.

(2) Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

a) accesuri carosabile pentru locatari;

b) accesuri de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul/mijloacelor de stingere a incendiilor;

c) accesuri la parcaje si garaje.



- (3) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (4) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o înaltime de 3,5 m.
- (5) Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori in limita capacitatii retelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala c suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine pr
- (6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu int deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladii si de functiune.
- (7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacua canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pl. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (priti, asfaltate, betonate sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.



(8) Retelele edilitare noi se vor realiza pe traseele bulevardului Aurel Vlaicu (inclusiv strada colectoare prevazuta paralel cu acesta), ale strazii B propuse si ale strazii A propuse.

(9) La realizarea tramei stradale prevazute in prezentul PUZ se va analiza si posibilitatea de deviere catre domeniul public a retelor edilitare existente care afecteaza proprietati private.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

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

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare (cedari, schimburi), reparcelare a parcelelor cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a legislatiei in vigoare.

(4) Prin prezentul Plan urbanistic zonal in urma marcarii amprizelor stradale propuse, se propune cedarea catre domeniul public a suprafetelor de teren proprietate privata necesare in vederea realizarii tramei stradale.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

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

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

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.

(a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.

(c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relat arhitecturala.



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

ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul regulamentului aprobat prin HCL 113/2017.
- (3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

- (1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

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

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

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

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

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

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

M - ZONA MIXTA

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru M – ZONA MIXTA



M – ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M cuprinde toata zona studiata prin prezentul PUZ si include amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu nr. cad. IE 228775 cu suprafata de **10238mp**. Zona mixta propusa este delimitata conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: parcela IE 201545
- La sud: parcela IE 249759
- La est: bulevardul Aurel Vlaicu
- La vest: parcela IE 207904

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi adiacente amplasamentului si realizarea retelelor edilitare.

- Realizarea unui noi strazi, strada "B" propusa intre bulevardul Aurel Vlaicu si intersectia strazilor Napoli cu strada "A" propusa.
- Continuarea traseului strazii "A" prevazut prin PUZ Aurel Vlaicu pana la intersectia cu strada Napoli
- Intersectia strazilor Napoli, "A" si "B" este prevazuta ca sens giratoriu
- Sensul giratoriu existent pe bulevardul Aurel Vlaicu in zona accesului la Centrul comercial Maritimo este prevazut pentru translatare si reconfigurare la intersectia dintre strada "B" propusa si bulevardul Aurel Vlaicu.
- Strazile "A" si "B" sunt prevazute ca strazi de categoria II – colectoare, cu 4 benzi de circulatie (2 benzi de circulatie pentru fiecare sens) si trotuare aferente, cu un profil de 20,00 metri.
- Strada "B" propusa afecteaza proprietati private din zona de studiu, respectiv amplasamentul care a general PUZ, parcela IE 228775 si proprietati private adiacente zonei de studiu, respectiv parcelele IE 201545 si IE 207904.
- Realizarea retelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevazute

MASURI SI RECOMANDARI

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

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

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

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

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

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si li
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara e
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopu hidrocarburi;



- *deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;*
- *vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;*
- *spatiile de alimentatie publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.*

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

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

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

Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

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

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

In zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apa si canalizare existente se instituie interdictie temporara de construire pana la ridicarea interdictiei de catre detinatorul de utilitati, pe baza avizului si /sau acordului acestuia.

Conform avizului RAJA nr. 839/74346 din 26.08.2019, zona de studiu este inundabila in timpul ploilor si se impun solutii de evacuare a apelor pluviale de pe suprafetele construite ale viitoarelor obiective.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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



- **parcaj** colectiv subteran/suprateran/etajat;
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice:** Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale; Comert engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spatii pentru târguri si expozitii; Autoservice, spalatorie auto; Statie de combustibili; Servicii, alimentatie publica; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe locuinte colective;
- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber sau acoperite; Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala; Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza; Sediul asociatiei sportive, depozitare echipamente sportive, alimentatie publica si spatii cazare aferente sediului, autoservice, parcare, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

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

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

- amplasamentul care a generat PUZ, parcela cu nr. cad. IE 228775 are o suprafata de 10238mp
- parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, inclusiv parcela IE 228775 sunt afectate de extinderea amprizei stradale a bulevardului Aurel Vlaicu conform HCL nr. 286/2006. In acest sens, toate aliniamentele parcelelor existente cu front la bulevardul Aurel Vlaicu se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice.
- cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza si ulterior extinderii si amenajarii amprizei acestuia conform HCL nr. 286/2006 din strada colectoare prevazuta paralel cu acesta si din strazile proiectate: Strada A si Strada B.
- in cazul parcelelor existente care nu au front la bulevardul Aurel Vlaicu (IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 – la data prezentei documentatii) autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- regimul de construire admis este izolat sau cuplat pentru cladiri cu regim de inaltime maxim P+2, si izolat pentru constructii cu regim de inaltime mai mare de P+2
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare, reparcelare a parcelelor cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea



privata si domeniul public, respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta prin prezentul PUZ ori prin parcelari ulterioare. In aceasta situatie nu se incadreaza amplasarea cladirilor pe o parcela fata de aleile carosabile proiectate in incinta.

- parcela cu nr. cad. IE 228775 are aliniament la bulevardul Aurel Vlaicu. Aliniamentul existent se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, in sensul retragerii acestuia cu **4,81metri**.
- parcela cu nr. cad. IE 228775 va avea aliniament la strada B propusa. Aliniamentul propus impune o retragere a limitei laterale de proprietate existente cu **5,80 metri**, conform planului U03-Reglementari urbanistice.
- toate aliniamentele parcelelor existente cu front la bulevardul Aurel Vlaicu se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, in sensul retragerii acestora cu distante cuprinse intre **9,74 metri – 14,71metri**.
- retragerile cladirilor fata de aliniamentul bulevardului Aurel Vlaicu se refera la noul aliniament prevazut in vederea extinderii tramei stradale si este marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice
- cladirile se vor retrage **minimum 8metri** de la noul aliniament al bulevardului Aurel Vlaicu si **minimum 18 metri** de la noul aliniament al bulevardului Aurel Vlaicu in cazul parcelelor IE 205749 si IE 228775
- cladirile se vor retrage **minimum 10metri** de la aliniamentul prevazut al strazii A
- cladirile se pot amplasa pe aliniamentul prevazut al strazii B sau se pot retrage fata de acesta
- in alte situatii (parcele fara front la bulevardul Aurel Vlaicu), cladirile se vor retrage:
 - ✓ **minimum 3 metri** in cazul parcelelor cu adancime mai mica de 20metri
 - ✓ **minimum 5 metri** in cazul parcelelor cu adancime de 20metri si mai mare de 20metri
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate private amenajate peisagistic, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, imprejuriri

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

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare de proprietate este reglementata in functie de regimul de inaltime maxim admis pe parcela, conform urmatorului tabel:

DIMENIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INALTIME MAXIMA	REGIM DE CONSTRUIRE	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
metri	metri patrati	parter+numar etaje suraterane (RH) si metri (H)		metri
20m	<1000,00mp	P+2 (10metri)	IZOLAT/ CUPLAT	3m
	1000,00-1500,00mp	P+4 (18 metri)	IZOLAT	3m
	>1500,00mp	P+5 (20 metri)	IZOLAT	5m
30m	3000,00mp	P+8 (35metri)	IZOLAT	5m
40m	5000,00mp	P+10 (40 metri)	IZOLAT	7m

- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare

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

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul/sau mai multe corpuri de cladire



- amplasarea cladirilor de locuit, unele fata de altele pe amplasament se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A” si/sau „B” propuse, dupa caz.
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare
- este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare la sol, daca conditiile existente pe amplasament nu permit realizarea de subsoluri (retele edilitare existente subterane, zone de protectie, siguranta, conditii geotehnice dificile etc)

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este reglementat in functie de dimensiunea (latimea) frontului la strada si a limitei opuse acesteia si suprafata parcelei, coform urmatorului tabel:

DIMENIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INALTIME MAXIMA	REGIM DE CONSTRUIRE	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
metri	metri patrati	parter+numar etaje suraterane (RH) si metri (H)		metri
20m	<1000,00mp	P+2 (10 metri)	IZOLAT/ CUPLAT	3m
	1000,00-1500,00mp	P+4 (18 metri)	IZOLAT	3m
	>1500,00mp	P+5 (20metri)	IZOLAT	5m
30m	3000,00mp	P+8 (35metri)	IZOLAT	5m
40m	5000,00mp	P+10 (40metri)	IZOLAT	7m

- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatică clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.) de slabă calitate;
- culorile fațadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizării unor accente de culoare pe maximum 25% din suprafață;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi echipamentele și instalațiile vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea clădirilor va fi de tip terasă. Aceasta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcelă / zonă prevăzută va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafața minimă de spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- suprafața minimă de spații plantate conform HCJ Constanta nr. 152/2013 se va raporta la suprafața parcelei ce va rezulta din diferența între suprafața parcelei inițiale și suprafața ce va fi cedată către domeniul public în vederea realizării/extinderii tramei stradale publice;
- parcelele vor avea o suprafață de spațiu plantat la sol de minimum 20% din suprafața menționată la punctul anterior. În funcție de utilizările admise conform art.1 ce se vor autoriza ulterior, suprafața de spațiu plantat necesară peste procentul de 20%, va putea fi asigurată la sol pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor.



- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea, gardurile vor fi transparente cu inaltimea de maximum **2.20 metri** din care soclu opac de circa **0.30 metri**, dar nu mai inalt de **0.50 metri**
imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea pot fi opace cu inaltime de maximum **2.20 metri**
- imprejmuirile nu sunt obligatorii

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT_{maxim} se va raporta la suprafata parcelei anterior cedarii catre domeniul public a suprafetelor necesare pentru realizarea/extinderea tramei stradale publice

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren) – pentru parcele cu suprafata mai mica de 3000,00mp

CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren) – pentru parcele cu suprafata egala sau mai mare de 3000,00mp

CUT_{maxim} se va raporta la suprafata parcelei anterior cedarii catre domeniul public a suprafetelor necesare pentru realizarea/extinderea tramei stradale publice

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI

ANEXA 1 PROFILE STRADALE

