ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii
cu acces din bd. Aurel Vlaicu,
investitor SC Isaran SRL

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 46483/05.03.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură din data _____, raportul Direcţiei urbanism nr. 56395/23.03.2020, precum și avizul nr. 38231/27.02.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare şi ale art. 18 din 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 108203/06.06.2019 al Direcţiei urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a iniţiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, în suprafaţă de 115.982 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249761, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate SC Isaran SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 3862/23.11.2018 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, începând cu data adoptării prezentei, își încetează valabilitatea documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre ştiinţă Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, iar către SC Isaran SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA

NR. _____ / _____ 2020

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 46483 / 05.03.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, investitor SC Isaran SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3165/21.08.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 20.08.2020), avizul de oportunitate nr. 108203/06.06.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 185681/26.09.2019, avizul nr. 38231/27.02.2020 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, investitor SC Isaran SRL;

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 157860/19.08.2019 adresată de El Ossman Fadi cu domiciliul în județul Brașov, oraș Ghimbav, str. Cristianului nr. 581D, în calitate de reprezentant al SC Isaran SRL cu sediul în județul Brașov, municipiul Brașov, str. Traian Grozăvescu nr. 1;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 38231 din 27.02.2020

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu
Iniţiator: SC Isaran SRL
Proiectant: SC Mas Publishing & Partners SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: teren situat în extravilanul municipiului Constanța, în suprafaţă de 115.982 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249761, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:
Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din extravilanul municipiului Constanța.
Parte din teritoriul studiat este reglementat de HCL nr. 286/2006 privind aprobare PUZ - Aurel Vlaicu - zona de reglementare UTR2 - LOTURI VEST bd. Aurel Vlaicu.
Alte terenuri din zona de studiu sunt reglementate de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 264/2014, HCL nr. 167/2012, HCL nr. 168/2012, HCL nr. 367/2017, HCL nr. 283/2009, HCL nr. 183/2010, HCL nr. 173/2011, HCL nr. 291/2007, HCL nr. 216/2005, HCL nr. 26/2006, HCL nr. 546/2006, HCL nr. 473/2006, HCL nr. 602/2005, HCL nr. 333/2002.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.3. UNITĂŢI SI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE
Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 1640499.88 mp. (164.049 ha.), a fost împărţit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

1. Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
- **-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii**
- **-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte**

2. Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
- **-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale**
- **-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu**

3. Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice (ZC) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-ZCa - Subzona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

-ZCb - Subzona locuinţe colective cu spaţii comerciale, servicii, activităţi dedicate polului terţiar, dotări şi echipamente publice

4. Zona echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal (ZE)

5. Zona spaţii verzi şi funcţiuni de loisir şi / sau activităţi de joc/sport (V)

6. Zona cu destinaţie specială (S) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

5.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

L - ZONA DE LOCUIRE

Zona se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone) ce vor asigura necesităţile funcţionale şi spaţial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte vor asigura calitatea locuirii la standarde înalte, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii

-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte

M - ZONA MIXTĂ

Zona se caracterizează printr-o mare flexbilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale

-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

ZC - ZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona se caracterizează printr-o diversificare şi concentrare a funcţiunilor complementare zonei de locuit, realizând tranziţia spre alte tipuri de zone funcţionale (zona mixtă, zona dotări şi echipamente de interes municipal)

Zona ZC din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

- ZCa - Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice
- ZCb - Zona locuinte colective şi comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

ZE - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL

Zona conţine noi nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic-configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi imediat accesibile investitorilor.

V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat, spaţii pentru sport în aer liber şi agrement, spaţii plantate de protecţie şi petrecere a timpului liber în imediata apropiere a zonelor de locuit.

S - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Zona se dezvoltă pe terenuri ce aparţin MAI / MAPN iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **07.06.2019** s-a stabilit demararea consultării publice.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **09.10.2019** s-a solicitat detalierea prevederilor referitoare la dezvoltarea infrastructurii rutiere, realizarea accesului carosabil și pietonal din circulațiile majore existente și propuse, precum și modalitatea de distribuție a funcțiunilor la nivelul zonei de studiu.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **16.10.2019** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția obținerii avizelor favorabile de la Direcția județeană pentru cultură, Agenția pentru protecția mediului și Consiliul județean Constanța.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatul de urbanism nr. 3165/21.08.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 20.08.2020), emise de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Şef,
urb. Mihai Radu Vânturache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT

Nr. 56395/23.03.2020

Urmare solicitării nr. 157860/19.08.2019 adresată de El Ossman Fadi în calitate de reprezentant al SC Isaran SRL, privind avizarea şi aprobarea documentaţiei Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, în baza documentaţiei completate cu adresa nr. 38231/25.02.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a iniţiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanţa, în suprafaţă de 115.982 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249761, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate SC Isaran SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 3862/23.11.2018 la Biroul individual notarial Alexandreascu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din extravilanul municipiului Constanța.
Parte din teritoriul studiat este reglementat de HCL nr. 286/2006 privind aprobare PUZ - Aurel Vlaicu - zona de reglementare UTR2 - LOTURI VEST bd. Aurel Vlaicu.
Alte terenuri din zona de studiu sunt reglementate de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 264/2004, HCL nr. 283/2009, HCL nr. 183/2010, HCL nr. 168/2012.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3165/21.08.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 20.08.2020) și a avizului de oportunitate nr. 108203/06.06.2019, în temeiul prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 116238/13.06.2019 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 13.06.2019 - 18.06.2019).
Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 159765/21.08.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.08.2019 - 15.09.2019).

Au fost emise 125 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T63911/11.07.2019.
Dezbaterea publică a avut loc în data de 09.09.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 172774/09.09.2019. Au participat 22 de proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.
Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 185681/26.09.2019

Verificarea respectarii prevederilor art 56^1 al Legii nr. 350/2001 a fost efectuata de catre Directia politie locala la solicitarea Directiei urbanism adresată sub nr. 108260/03.06.2018 conform răspunsului formulat în data de 10.06.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.3. UNITĂŢI SI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 1640499.88 mp. (164.049 ha.), a fost împărţit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

1. Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii

-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte

2. Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale

-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulaţie cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

3. Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice (ZC) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-ZCa - Subzona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

-ZCb - Subzona locuinţe colective cu spaţii comerciale, servicii, activităţi dedicate polului terţiar, dotări şi echipamente publice

4. Zona echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal (ZE)

5. Zona spaţii verzi şi funcţiuni de loisir şi / sau activităţi de joc/sport (V)

6. Zona cu destinaţie specială (S) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

5.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

L - ZONA DE LOCUIRE

Zona se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone) ce vor asigura necesităţile funcţionale şi spaţial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte vor asigura calitatea locuirii la standarde înalte, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii

-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte

M - ZONA MIXTĂ

Zona se caracterizează printr-o mare flexbilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale

-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

ZC - ZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona se caracterizează printr-o diversificare şi concentrare a funcţiunilor complementare zonei de locuit, realizând tranziţia spre alte tipuri de zone funcţionale (zona mixtă, zona dotări şi echipamente de interes municipal)

Zona ZC din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

- ZCa - Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice
- ZCb - Zona locuinte colective şi comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

ZE - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL

Zona conţine noi nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic-configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi imediat accesibile investitorilor.

V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat, spaţii pentru sport în aer liber şi agrement, spaţii plantate de protecţie şi petrecere a timpului liber în imediata apropiere a zonelor de locuit.

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Zona se dezvoltă pe terenuri ce aparţin MAI / MAPN iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare.

DOCUMENTAŢIA PREZENTATĂ CONŢINE :

Piese desenate :

- încadrare în PUG
- încadrare în documentații aprobate anterior
- încadrare în zonă și teritoriu
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic existent și propus
- mobilare teren inițiator

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3165/21.08.2018 (valabil până la 20.08.2020)
- Aviz de oportunitate nr. 108203/06.06.2019.
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic
- Studiu de fezabilitate privind extinderea rețelelor de utilități urbane: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale,
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu
- Studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 185681/26.09.2019

Avize :

- aviz RAJA nr. 781/67276/09.08.2019

- aviz ENEL nr. 302859461/12.03.2020 si nr. 04364489/04.07.2019
- aviz Engie nr. 314.053.190/21.06.2019
- aviz Telekom nr. 1033/21.06.2019
- aviz CONPET nr. 29205/19.07.2019
- aviz Petrotrans nr. 253/18.07.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6134/20.09.2019
- aviz MAI nr. 612.834/07.02.2020
- aviz SRI nr. 35680/31.01.2020
- aviz ANIF nr. A 70/26.07.2019
- studiu pedologic nr. 273/23.05.2019
- aviz Ministerul agriculturii și dezvoltării rurale nr. 850/21.11.2019
- aviz CN CFR - SRCF Constanța nr. 7/2/1850/10.06.2019
- aviz Stat major general nr. DT/346/06.02.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 3222/Z/17.12.2019
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 80/10.01.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3643/27.08.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 14 R/25.06.2019
- aviz mediu nr. 7/28.11.2019

CONCLUZII

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, inițiator SC Isaran SRL.

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**

Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării

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

Beneficiar

Investitor

Proiectant general

Data elaborării

Număr proiect

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii şi proiecte elaborate anterior PUZ

1.3.2. Studii întocmite concomitent cu PUZ

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluţia zonei şi caracteristici semnificative, relaţionate cu evoluţia localităţii

2.1.2. Potenţial de dezvoltare

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziţia fată de intravilanul localităţii

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperăii în domeniu edilitar, servirea cu instituţii de interes general

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAŢIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi

2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Reţele de distribuţie apă potabilă

2.6.2. Reţele de canalizare

2.6.3. Reţele de transport energie electrică

2.6.4. Reţele de gaze naturale

2.6.5. Reţele de telecomunicaţii

2.6.6. Managementul deşeurilor

2.6.7. Principalele disfuncţionalităţi

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relaţia cadru natural – cadru construit

2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR REALIZATE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. PREVEDERI ALE PUZ aprobat prin HCLM nr. 286/2006

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 – MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLAN DE ACŢIUNI

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITĂŢI
1.1. DATE GENERALE PROIECT
1.1.1. Denumirea obiectului de investiţii
1.1.2. Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul
1.1.3. Titularul investiţiei
1.1.4. Elaboratorul documentaţiei
1.1.5. Proiectant de specialitate – urbanism și șef de proiect
1.1.6. Faza proiect
1.1.7. Număr proiect
1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ŞI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCŢIILOR
2.1. DISPOZIŢII GENERALE
ARTICOLUL 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
ARTICOLUL 2 DOMENIUL DE APLICARE
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
ARTICOLUL 3 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN
ARTICOLUL 4 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN
2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
ARTICOLUL 5 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE
ARTICOLUL 6 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE
ARTICOLUL 7 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE
ARTICOLUL 8 ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR
ARTICOLUL 9 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
ARTICOLUL 10 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA
ARTICOLUL 11 AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIŞAJ PUBLICITAR
ARTICOLUL 12 ILUMINATUL ARHITECTURAL

3. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
ARTICOLUL 13 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE
ARTICOLUL 14 AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE
ARTICOLUL 15 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 16 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
ARTICOLUL 17 ACCESE CAROSABILE
ARTICOLUL 18 ACCESE PIETONALE
3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ
ARTICOLUL 19 RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE
ARTICOLUL 20 REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE
3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR
ARTICOLUL 21 PARCELAREA
ARTICOLUL 22 ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCȚIILOR
ARTICOLUL 23 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI
ARTICOLUL 24 PARCAJE
ARTICOLUL 25 SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE
ARTICOLUL 26 ÎMPREJMUIRI

4. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE
5.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE
5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE
5.2.1. UTILIZĂRI ADMISE
5.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
5.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE
5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR
5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)
5.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

5.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
5.3.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
5.4. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI
5.4.1. ACCESURILE CAROSABILE
5.4.2. ACCESURILE PIETONALE
5.5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
5.6. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
5.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
5.8. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ
5.8.1. RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE
5.8.2. REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE
5.9. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
5.10. ÎMPREJMUIRI
5.11. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
5.12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **PIESE DESENATE**

U00 – INCADRARE IN PUG
U00.1 – INCADRARE IN DOCUMENTAŢII APROBATE ANTERIOR
U00.2 – INCADRARE IN ZONA SI TERITORIU
U01 – SITUATIA EXISTENTA
U02 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
U03 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA
U04.1 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR-existent
U04.2 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR-propus
U05 – INVESTIŢIA PROPUSĂ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ"

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

Extravilan Constanta, zona Anadalchioi, sola 68	
Parcela A641/2/2, Lot2 si Parcela A641/3, Lot 1 Parcela A641/3, Lot2; Parcela A641/3, Lot 3 Parcela A641/5, Lot1; Parcela A641/5 Lot2 Parcela A641/3, Lot4; Parcela A641/4	NR.CAD. 249761 – conform act de alipire nr. 3862 / 23.11.2018

Beneficiar

S.C. ISARAN S.R.L.

Investitor

S.C. ISARAN GREEN S.R.L.

Proiectant general

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA
Tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

Data elaborării

Martie 2019

Număr proiect

196/2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform avizului de oportunitate nr. 108203 din 06.06.2019 prin prezenta documentaţie se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, se va introduce în intravilan terenul pentru care se iniţiază documentaţia de urbanism, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici şi a suprafeţei maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înălţime prin corelarea cu cerintele funcţionale şi regimul de aliniere a construcţiilor, precum si stabilirea utilizării terenurilor.

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de 115982 mp./ 11.5982 ha., conform extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism, in suprafata de 1640499.88 mp. / 164.049 ha, conform măsurătorilor din planul topografic vizat de Oficiul de Cadastru şî Publicitate Imobiliară prin procesul verbal de recepţie 3643/2019.

Prin planul urbanistic zonal se urmăreste optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localitătilor.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmăreste analiza situației existențe, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, propunându-se totodată lotizarea suprafeței studiate.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii şi proiecte elaborate anterior PUZ

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.
- Certificatul de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, eliberat de primaria Municipiului Constanta
- PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobate din zona:

1	333_2002	PUD	PUD - "UNITATE DE PRODUCTIE SI SERVICII AGRICOLE", TEREN IN SUPRAFATA DE 1 HA, PARCELA A 605/5 SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, TEREN PROPRIETATE "MICROPLASMA" SRL
2	216_2005		HOTARARE PRIVIND PRELUNGIREA CONTRACTELOR DE INCHIRIERE SI INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA ALE UNOR SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA
3	602_2005	PUD	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – ATELIER REPARATI UTILAJE AGRICOLE, VULCANIZARE, DEPOZIT SI BIROURI, PARCELA A 605/5/1/1/2, TEREN IN SUPRAFATA DE 10 000 MP, PROPRIETATE SC ALIS SRL
4	26_2006	PUD	CONSTRUIRE REMIZA AGRICOLA SI CORP ADMINISTRATIV PARTER, EXTRAVILAN PARCELA A 612/1, TEREN IN SUPRAFATA DE 4500 MP,

			PROPRIETATE MILEA MIHAI-GABRIEL SI NICOLETA-OLGA, MILEA VASILICA
5	286_2006 – modificare HCLM 380_2005	PUZ Aurel Vlaicu	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANSTIC ZONAL - BULEVARDUL AUREL VLAICU SI A REGULAMENTUTUI AFERENT, MUNICIPIULUI CONSTANTA
6	473_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
7	546_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
8	291_2007	PUD	CONSTRUIRE HALA UTILAJE AGRICOLE, extravilan , parcela A 604/3/2/1, teren in suprafata de 3000 mp, proprietate SC VICOMIMPEX SRL
9	283_2009	PUZ	TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMOBIL D+P+1E-HALA DEPOZITARE SI BIROURI , PARCELA A 663/1/2 TEREN IN SUPRAFATA DE 3166MP, PROPRIETATE MACARIE ION
10	21_2010	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE PARC AUTO-EXPO, SHOWROOM,SPALATORIE SI SERVICE AUTO, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZIT DJ 156, PARCELA 606/8 SI 606/9, TEREN IN SUPRAFATA DE 39500 MP, PROPRIETATE SC ASOCIATII SRL
11	183_2010	PUZ	PUZ-HALA REPARALII UTILAJ AGRICOL, TEREN ÎN SUPRAFANA DE 3500 MP, SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANNA, PARCELA A 663/4/2/2/1/1, PROPRIETATE SC TOM SI JERRY OSTROV FILIALA CONSTANLA SRL
12	173_2011	PUZ	HOTARÂRE PRIVIND PRIVIND APROBAREA DOCUMENTATIEI PLAN URBANISTIC ZONAL – TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL PARTER-HALA UNELTE SI UTILAJE CONSTRUCTII, TEREN STUDIAT ÎN SUPRAFATA DE 5100MP, DIN CARE PARCELA A663/11 LOT 8 IN SUPRAFATA DE 4303 MP ESTE PROPRIETATE VANGHELICI APOSTOL SI KATI;
13	321_2011	PUZ	HOTARARE DE CONSILIU PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE DEPOZITARE SI DESFACERE MARFURI GENERALE, PARCELA A 606/2, TEREN IN SUPRAFATA TOTALA DE 45000MP, PROPRIETATEA SC EXCLUSIV ENB ALIMENT SRL
14	167_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE, SOLA 62 PARCELA A 612/4; SOLA 72 PARCELA A 672/33 SI PARCELA A 672/45, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 45350 MP, PROPRIETATEA NUMITULUI CRESU COSMIN;
15	168_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN SI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT, PARCELA A 641/1, LOT 1/1/2, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 34000 MP, PROPRIETATE BODNARIUK IOANA MARIN;
16	262_2014	PUZ	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PUZ - INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRESTARI SERVICII SI COMPLEX AGREMENT, INITIATOR VLASCEANU CORNEL

17	264_2014	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI HALA MICA PRODUCTIE - INITIATOR POPA MARCELA SOLA 62, PARCELA A612/2/3
18	367_2017	PUZ Orhan	PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȚI REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE DN3C, B-DUL AUREL VLAICU ȘI CALEA FERATA, INITIATOR APTI ORHAN

1.3.2. Studii întocmite concomitent cu PUZ

Intocmirea planului urbanistic zonal s-a realizat prin preluarea datelor furnizate de:
- Studiile de fezabilitate privind extinderea retelelor de utilitati:
  - "Extindere retelelor hidroedilitare extravilan mun. Constanta - Vest de zona industriala " realizat de SC F&F PROIECT SRL
  - "Studiu de reglementare LEA 10 kV" realizat de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL
  - "Studiu de fezabilitate pentru alimentarea cu gaze naturale" realizat de SC INSTAL TERM SRL

- „Studiu de trafic/ circulatie studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei si transporturilor – extinderea tramei stradale" întocmit de ing. Silviu Bratosin

- „Studiul de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitara" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L.
- „Studiu de fundamentare prospectiv privind insertia functiunilor propuse in zona de studiu" realizat de S.C. DEA URBISDESIGN S.R.L.
- „Studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor şi tipul de proprietate" realizat de S.C. DEA URBISDESIGN S.R.L.
- „Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia şi conservarea mediului" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L.
- Studiul geotehnic
- Planul topografic

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările 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.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluţia zonei şi caracteristici semnificative, relaţionate cu evoluţia localităţii

Terenurile propuse pentru studiu sunt în proportie de aproximativ 80% în extravilanul municipiului Constanța, restul, aflate în intravilan, dezvoltându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu.

Cerinţele actuale social-economice, ce vizează suplimentarea zonelor de locuit şi a functiunilor complementare şi de interes municipal au generat nevoia de extindere a extravilanului municipiului însoţită de masurile necesare de extindere a infrastructurii şi reţelelor tehnico-edilitare.

De-a lungul evoluției localităţii terenurile din zona studiată au avut în principal categoria de folosinţă de terenuri agricole. O data cu dezvoltarea arterei de circulaţie Aurel Vlaicu a apărut nevoia de adaptare a fondului de teren la noile cerinţe ce vizau în principal dezvoltarea de unități productive, de depozitare și căi de comunicație.

2.1.2. Potenţial de dezvoltare

În prezent zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate preponderent în proprietate privată, constituie un areal în curs de dezvoltare observându-se tendinţa de inlocuire a caracterului industrial / productiv al zonei cu unul urban de funcțiuni economice complexe. Conform „Planul de amenajare a teritoriului judetean – PATJ Constanţa"

Potenţialul de dezvoltare este susţinut şi de accesibilitatea buna a zonei în raport cu celelalte zone ale municipiului (zona turistică Mamaia şi zona centrală a Constantei).

De asemenea, propunerea de dezvoltare a terenului studiat, respectiv urbanizarea zonei studiate pe termen lung nu influențează în mod negativ probleme identificate la nivelul județean, constribuind în sensul ameliorării acestora, respectiv a potențării potențialului de dezvoltare al zonei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziţia fată de intravilanul localităţii

Terenul ce a generat documentaţia PUZ se află în extravilanul municipiului Constanţa, zona Anadalchioi, sola 68, nr. cad. 249761, fiind proprietatea privată a S.C. ISARAN S.R.L., conform Actului Notarial nr. 3862 / 23.11.2018 şi a extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 şi este rezultatul alipirii a 7 parcele:

- teren identificat prin N.C. 210074, in suprafata de 7000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1197/31.08.2018);

teren identificat prin N.C. 211089 si intabulat in C.F. nr. 211089, in suprafata de 9998,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1123/18.04.2018);

-teren identificat prin N.C. 234404, in suprafata de 27500,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1861/13.06.2018);

-teren identificat prin N.C. 211088 si intabulat in C.F. nr. 211088, in suprafata de 17502,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1122/18.04.2018);

-teren identificat prin N.C. 249198, in suprafata de 46382,00 metri patrati (act de alipire incheiat cu nr. de autentificare 2651/14.08.2018);

-teren identificat prin N.C. 210073, in suprafata de 6000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018);

-teren identificat prin N.C. 210072, in suprafata de 1600,00 metri patrati (contractele de vanzare cumparare incheiate cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018, respectiv 1197/ 31.08.2018);

Zona studiată prin PUZ este formată din terenuri aflate în extravilan în proporţie de 80%, restul aflându-se în intravilan şi dezvoltându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu.

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt încadrare în categoria de folosință arabil și sunt terenuri libere de construcții.

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperăii în domeniu edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a oraşului, fiind delimitată pe două laturi de proprietăţi private iar pe celelalte două laturi de proprietăţi publice.

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

Vecinătăţi ale terenului ce a generat PUZ:

Est: - Drum DE 633
Sud: - Parcela cu nr. cad. 210991
Vest: - Drum de exploatare
Nord: - Parcela cu nr. cad. 214609

Zona studiată conform măsurătorilor din ridicarea topografică este delimitată astfel:

Est:
- Bulevardul Aurel Vlaicu

SV:
- parcela cu nr. cad. 205873
- drum de exploatare 659/23
- parcela cu nr. cad. 248450
- parcela cu nr. cad. 243194
- parcela cu nr. cad. 245789
- parcela cu nr. cad. 218458
- parcela cu nr. cad. 216197
- parcela cu nr. cad. 247367
- parcela cu A 626/9

NE:
- Drum DN 3C
- Drum DE 634/2
- Drum DE 618
- Drum DE 615
- Canal CN 130
- parcela cu A 113

NV:
- Drum DE 106
- Drum DE 633

Terenul ce a generat documentaţia, reprezintă proprietatea privată a S.C. ISARAN S.R.L., conform Actului Notarial nr. 3862 / 23.11.2018 şi a extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 fiind rezultatul alipirii a 7 parcele:

- teren identificat prin N.C. 210074, in suprafata de 7000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1197/31.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 211089 si intabulat in C.F. nr. 211089, in suprafata de 9998,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1123/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 234404, in suprafata de 27500,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1861/13.06.2018);
- teren identificat prin N.C. 211088 si intabulat in C.F. nr. 211088, in suprafata de 17502,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1122/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 249198, in suprafata de 46382,00 metri patrati (act de alipire incheiat cu nr. de autentificare 2651/14.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 210073, in suprafata de 6000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018);
- teren identificat prin N.C. 210072, in suprafata de 1600,00 metri patrati (contractele de vanzare cumparare incheiate cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018, respectiv 1197/ 31.08.2018);

Coordonatele Stereo '70 aferente amplasamentelor ce au generat documentația:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)
1	305623.185	787018.098	589.893
2	305253.605	787477.863	297.439
3	305494.290	787652.622	104.387
4	305571.612	787722.750	433.642
5	305192.839	787933.882	641.610
6	304571.225	787774.950	161.814
7	304415.142	787732.265	269.510
8	304480.284	787470.746	14.326
9	304494.071	787474.640	369.042
10	304592.485	787118.962	5.905
11	304594.891	787113.569	6.333
12	304601.054	787115.028	11.407
13	304609.879	787107.801	75.606
14	304645.467	787041.095	4.974
15	304641.490	787038.107	14.905
16	304639.337	787023.358	13.656
17	304640.872	787009.789	145.248
18	304714.776	786884.748	60.897
19	304715.062	786823.852	115.419
20	304770.022	786722.359	39.200
21	304788.690	786687.890	88.479
22	304857.811	786632.655	23.731
23	304876.350	786617.840	125.608
24	304968.460	786532.440	18.219
25	304980.650	786518.900	176.769
26	305101.560	786389.950	31.766
27	305126.150	786369.840	5.414
28	305129.927	786365.961	50.287
29	305168.878	786334.155	183.158
30	305314.819	786223.484	319.689
31	305477.936	785948.541	286.949
32	305704.215	786125.000	3.999
33	305707.180	786127.684	426.280
34	306043.065	786390.164	21.706
35	306060.168	786403.530	174.251
36	305944.524	786533.875	177.519
37	306060.609	786668.178	86.997
38	305978.045	786695.594	250.000
39	305800.447	786871.545	225.511
40	305652.395	787041.650	37.522
Suprafata =1640499.88 mp			

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	N []	E []	D(i,i+1)
50	305106.940	787362.970	64.384
51	305055.010	787324.910	20.542
52	305038.770	787312.330	32.476
53	305013.090	787292.450	3.973
54	305009.948	787290.019	32.160
55	304984.520	787270.330	29.548
56	304961.155	787252.242	37.918
57	304930.298	787230.205	42.818
58	304895.454	787205.320	24.412
59	304875.590	787191.130	410.021
60	305124.740	786865.490	24.402
61	305144.272	786880.117	42.795
62	305178.509	786905.793	52.411
63	305220.448	786937.226	15.145
64	305231.320	786947.770	32.368
65	305254.550	786970.310	4.003
66	305257.420	786973.100	32.704
67	305280.893	786995.872	85.534
68	305342.277	787055.437	387.247
Suprafata din masuratori S=115982mp			

Legătura cu municipiul se realizează prin drumurile de expoatare existente ce leagă DE 633 de drumul naţional DN 3Ccu direcţie nord spre Ovidiu iar spre est se leagă cu Bulevardul Aurel Vlaicu ce facilitează circulaţia spre centrul şi nordul municipiului Constanţa.

2.3. DESCRIEREA CADRULUI NATURAL

- Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat in marea unitate geomorfologica Podisul Dobrogei, subunitatea Podisul Dobrogei de Sud si face parte dintr-o unitate morfostructurala specifica cu totul aparte caracteristica teraselor de abraziune marina si de eroziune subaeriana cu altitudine redusa de pe latura estica a teritoriului Romaniei.

- Reţeaua hidrografică

Planul studiat nu se afla in vecinatatea unui luciu de apa, cel mai apropiat fiind situat la peste 2,3 km - Lacul Siutghiol. Lacul Siutghiol are origine lagunara, cu o suprafata de 1900 ha, format pe calcare jurasice si cretacice; are o forma eliptica semicirculara, fostul golf barat actualmente de perisip prezentand o serie de intranduri pe vaile afluente. Lacul Siutghiol este alimentat de izvoare subterane.

- Climă

Municipiul Constanța este situat în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11°C.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5°C la data de 10 august 1927.

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. In Mun. Constanta frecvența medie cea mai ridicată se întâlneşte în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) şi Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9%) şi Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7%), Nord – Vest (8,8%) şi Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se înregistrează şi cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru Nord, 6,7 m/s pentru Nord-Est şi 4,7 m/s pentru Nord-Vest.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporației ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depăşind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații p≥0,1 mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună şi cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

- Condiţii geotehnice

Din punct de vedere administrativ perimetrul cercetat se găseşte în judeţul Constanţa, în zona de NE a Minicipiului Constanţa, la o cotă ~25÷30mdMN. Din punct de vedere

geomorfologic amplasamentul natural se regăseşte pe stratul de prafuri argiloase loesoide care cantonează pe Roca de Bază – Calcar Degradat şi Argila Roşie care impun condiţii dificile de fundare şi risc geotehnic major. Direcţia de Curgere generată de Morfologia Terenului Natural (în suprafaţă) este SN către Lacul Siutghiol.

Adâncimea maximă de îngheţ este de 80cm

Stratificaţia terenului:

Descriere Strat	Interval de Adâncime (m)
Umplutură	1.70÷4.40
Loess / Praf Argilos	1.70/4.40÷14.50/15.00
Argilă Calcaroasă / Calcar Argilos	>14.50/15.00 (<40.00)

Conform NP 074/2014 se apreciază că terenul cercetat se încadrează în categoria „Risc Geotehnic Moderat la Major". Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 2 la 3.

funcţie de condiţiile de teren teren dificil de fundare pentru cazul terenului natural reprezentat în suprafaţă de prafuri argiloase, nisipoase, macroporice, de consistenţă variabilă (uscate, friabile la plastic moi, saturate), sensibile la variaţii de umiditate "pământuri loessoide aparţinând grupei A de pământuri sensibile la umezire definite conform normativului NP 125"	Punctaj 3÷6
funcţie de apa subterană excavaţiile de realizat pentru infrastructuri şi lucrări de consolidare nu coboară sub nivelul apei subterane şi nu sunt necesare epuismente; epuismentele de realizat pe perioada de execuţie a lucrărilor implică proiect de epuisment şi soluţie de realizare incintă dimensionată la stări limită specifice împingerii pământului şi la gradienţi hidraulici; condiţiile hidrogeologice impun lucrări de epuizmente cu caracter normal la excepţional	Punctaj 2
funcţie de categoria de importanţă a lucrării importanţă normală	Punctaj 3
funcţie de vecinătăţi risc moderat - funcţie de soluţia de realizare a lucrării de consolidare / fundare aplicate infrastructurii aceasta poate influenţa riscul producerii unor degradări structurilor şi reţelelor învecinate (supra şi subterane) şi funcţie de fazele de execuţie ale Proiectului asupra Structurilor realizate sau în curs de realizare	Punctaj 3
funcţie de zona seismică de calcul a_g=0.20	Punctaj 2
Total	13÷16

2.4. CIRCULAŢIA

Informaţii extrase din „Studiu de trafic/ circulatie studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei si transporturilor – extinderea tramei stradale":

- Circulaţia rutieră

Amplasamentele studiate au acces direct din drumurile de exploatare existente în interiorul zonei studiate: DE 633, DE 644, DE 634/2 ce nu prezintă înveliş asfaltic, acestea facilitând accesul către DN 3C - Constanţa-Ovidiu legătura directa cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Disfuncţionalităţi:

- Circulatia pe DN3C, se desfasoara in conditii de trafic redus din punct de vedere al traficului rutier, insa datorita starii tehnice rele a drumului, vitezele medii de rulare sunt mici fiind afectate siguranta si confortul participantilor la trafic.

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

- Pe Bd. Aurel Vlaicu, lipsa unui drum colector care sa preia fluxurile de trafic generate de cladirile cu functiune comerciala, cu multiple accese in bulevard determina stanjenirea circulatiei prin parcarea autovehiculelor pe marginea carosabilului, afectand astfel fluenta circulatiei.

▪ Circulaţia pietonală

Din punct de vedere a circulaţiei pietonale distantele parcurse pana la cele mai apropiate statii de transport public sunt de aproximativ 1300 – 1500 m de mers pe jos .

Liniile de transport public 1, 3B, 101M ale RATC se află la o distanță aproximativ 1500 metri de mers pe jos față de centrul terenului studiat. In concluzie, sistemul de transport public se afla la o distanta considerabila fata de terenul studiat, pentru a fi atractiv.

Datorita accesibilitatii reduse a retelei de transport public, in calculul deplasarilor generate se va considera un procent mai mic pentru deplasarile realizare prin intermediul serviciului de transport public.

Imbunatatirea accesibilitatii retelei de transport public (3B) ar fi posibila prin realizarea unei statii intermediare la intersectia DE633 cu DN3C (distanta de acces la statia RATC se reduce la jumatate apx. 750m), sau prin extinderea rutelor de transport in zona studiata.

▪ Din analiza realizata au rezultat urmatoarele aspecte:

- Investitia propusa are acces direct intr-o retea rutiera cu fluxuri de trafic relativ scazute (DN3C cu valori de trafic la orele de varf de aproximativ 600 veh etalon/ora.
- Pe artera directa de descarcare a traficului, circulatia se desfasoara in conditii de trafic scazut, fluenta circulatiei fiind influentata doar de starea tehnica rea a drumului respectiv (DN3C);
- Descarcarea traficului de pe DN3C se realizeaza in Bd. Aurel Vlaicu prin intermediul unei intersectii de tip giratoriu.
- Circulatia pe Bd. Aurel Vlaicu se desfasoara in conditii acceptabile, cu exceptia perioadelor de varf din sezonul estival, cand apare traficul sezonier, iar valorile de trafic depasesc valorile obisnuite de aproximativ 3000 veh etalon/ ora.
- Fluenta circulatiei pe Bd. Aurel Vlaicu este limitata de multiplele intersectii la nivel cu acces direct in bulevard. De asemenea in zona targurilor auto, pe Bd. Aurel Vlaicu, stationarea vehiculelor pe marginea carosabilului conduce la reducerea gabaritului benzii 1 si implicit la reducerea vitezei si a fluentei circulatiei.

-

2.5. [illegible]

Informaţii extrase din „Studiu de fundamentare prospectiv privind inserţia funcţiunilor propuse în zona de studiu":

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

La nivelul zonei studiate se remarcă că ponderea cea mai mare o au terenurile agricole, urmate de unităţi productive şi de depozitare şi căi de comunicaţie.

Din perspectiva funcţiunilor existente la nivelul acestor zone sunt importante cu precădere cele aflate pe axa de comunicaţie nord-sud (Bulevardul Aurel Vlaicu) respectiv zona de comerţ - servicii şi activităţi productive şi depozitare dar şi noile zone de dezvoltare din nord- estul terenului studiat, respectiv zonă locuinţe şi dotări sportive P+1-4.

Ponderea funcțiunilor existente la nivelul zonei studiate este prezentată în tabelul următor:

Utilizare terenuri zona studiata	Supraf (ha)	Supraf (%)
Comert/ servicii	3.68	2.24
Unități productive si depozitare	16.27	9.92
Căi de comunicație	5.75	3.50
Terenuri agricole	138.35	84.34
Total zona studiu	**164.05**	**100.00**

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni

Pentru analiza relaţionării între funcţiuni respectiv a potențialului de inserție a funcțiunilor s-a realizat următoarea matrice de compatibilitate, având în vedere funcțiunile existente, potențiale, precum și funcțiunile dorite pentru terenul studiat. Gradul de compatibilitate a funcițiunilor a fost notat de la 1-5, 1 reprezentând cel mai puțin compatibil și 5 cel mai compatibil.

Utilizări existente / Utilizări posibile	Teren agricol	Comerț/ servicii	Căi de comunicație	Unități producție și depozitare	TOTAL
Comerț/ servicii	3	5	5	4	17
Locuire	4	5	5	2	16
Unități producție și depozitare	2	4	5	5	16

Raportat la funcțiunea posibil de dezvoltat pe terenul care a generat studiul, compatibilitatea cu funcțiunile existente în cadrul zonei de studiu este ridicată, după cum reiese din tabelul anterior, respectiv, sunt considerate funcțiuni cu grad mare de compatibilitate funcțiunile de comerț/ servicii și locuire (raportat inclusiv la zone de locuire dezvoltată în nordul zonei de studiu).

Relaţionarea cu funcţiunile învecinate se realizează prin intermediul drumurilor de exploatare care fac legăura spre nord est cu DN 3C si bulevardul Aurel Vlaicu.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din anliza efectuată asupra zonei studiate rezultă că gradul de ocupare diferă în funcţie de caracterul terenurilor (extravilan sau intravilan)

Terenurile aflate în extravilan au un grad de ocupare mic, construcţiile existente avand functiuni agricole sau de depozitare.

Terenurile aflate in intravilan au un grad de ocupare mare, pe suprafata lor fiind construite cladiri in general hale cu diverse funcţiuni: spaţii comerciale, service-auto, depozitari.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent din zona intravilană este predominant în raport cu cel neconstruit, fiind relativ ordonat şi distribuit faţă de căile de circulaţie din zonă, cu clădiri dispuse izolat sau cuplat şi retrageri variabile.

Fiind o zonă în care construcţiile au preponderent caracter industrial, imaginea estetică este afectată doar de starea de degradare a unor cladiri şi de zonele de depozitare cu vedere din stradă.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Fiind o zonă în curs de dezvoltare cu caracter industrial/productiv deservirea cu servicii vizează doar sectorul comercial, în imediata apropiere a zonei studiate regăsindu-se retail-urile Jumbo, Leroy Merlin, Metro, mall-ul Vivo, împreună cu alte societăţi comerciale

Fiind prezentă o arie restrânsă de servicii în zonă prin documentatia PUZ se doreşte o diversificare a acestora, fiind propuse zone funcţionale care vor viza: dotări şi servicii în domeniul învățământului, dotări şi servicii în domeniul sănătăţii şi asistenţei sociale, dotări pentru turism, etc.

2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi

Din categoria „ spaţi verzi" putem identifica:
- Parcurile, grădinile, scuarurile şi fâşiile plantate;
- Amenajările sportive publice;
- Spaţiile verzi publice de folosinţă specializată: Gradina Botanică;
- Bazele de agrement, parcurile de distracţie;
- Spaţiile verzi pentru protecţia cursurilor de apă;
- Culoarele de protecţie faţă de infrastructură;

Rolul spaţiilor verzi:
- Reprezintă un "mediu natural" oferind o calitate vieţii în ariile urbane;
- Oferă adăpost speciilor de animale;
- Reprezintă suport pentru plante;
- Oferă stabilitate ecosistemului urban;
- Este o sursă pentru educaţie;
- Reprezintă un spaţiu pentru recreere.

Fiind vorba de o zonă periurbană, asigurarea cu spaţii verzi în momentul actual se realizează prin plantarea spaţiilor libere rămase neconstruite. În zona sau în imediata apropiere nu există spaţii verzi de tip parc amenajate.

2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi

La nivelul ocupării terenurilor s-au remarcat următoarele disfuncţionalităţi:
- Spații construibile neamenajate, ocupate cu vegetație crescută la intâmplare;
- Spaţii verzi neamenajate.
- Vecinătăţi (anexe, lhale în curs de degradare sau abandonate) ce deranjează estetic şi compoziţional zona.

2.6. [illegible]

Pentru asigurarea conditiilor optime de dezvoltare ale zonei studiate, este necesara gandirea coerenta si identificarea oportunitatilor de dezvoltare, astfel incat sa se prevada inca de la faza intocmirii PUZ-ului zonei (cu caracter de documentatie coordonatoare) - extinderea retelelor existente si dezvoltarea unora noi. Simultan cu identificarea viitoarelor necesitati se va avea in vedere realizarea unei pre-coordonari ale retelelor propuse, astfel incat sa existe certitudinea ca dezvoltarea ulterioara a retelelor poate fi asigurata in limitele de gabarit ale infrastructurii propuse, tinand cont de prevederile in vigoare privind pozarea retelelor ingropate.

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localităţii:

2.6.1. Reţele de distribuţie apă potabilă

Conform Aviz de amplasament nr. 781/67276 din 09.08.2019 din partea RAJA SA pe amplasamentul ce face obiectul Certificatului de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018 exista conducta de distribuţie apa Dn l00mm AZB in întreţinerea si exploatarea RAJA SA.

Pentru evitarea unor situaţii neprevăzute se vor executa sondaje iar in cazul in care se vor descoperi si alte conducte de apa, se va anunţa de urgenta Divizia Apa-Canal urmand ca, costul proiectului si al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament sa fie suportate de beneficiar.

In zona amplasamentului, exista conductele de transport apa Dn 1200mm (Galesu- Palas-2 fire), iar pe b-dul Aurel Vlaicu exista conductele transport apa Dn 400mm AZB, Dn 800mm (Cismea-Palas-3 fire).

Presiunea apei in zona este de 1,8 atm.

Conform HG 930/2005, zona de protecţie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distribuţie apa Dn l00mm AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform Avizului de amplasament nr. 781/67276 din 09.08.2019 din partea RAJA S.A., alimentarea cu apa pentru zona studiata se va realiza din conducta Dn l000mm OL (Obor).

După aprobarea PUZ-ului, pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie, se va reveni cu o solicitare in vederea emiterii avizului de amplasament insotita de întreaga documentaţie necesara, inclusiv breviar de calcul aferent.

2.6.2. Reţele de canalizare

Conform Aviz de amplasament nr. 781/67276 din 09.08.2019 din partea RAJA SA pe amplasamentul ce face obiectul Certificatului de Urbanism nr. 3165 din 21.08.2018 exista colectorul menajer Dn l000mm B in întreţinerea si exploatarea RAJA SA.

Pentru evitarea unor situaţii neprevăzute se vor executa sondaje iar in cazul in care se vor descoperi si alte conducte de canalizare, se va anunţa de urgenta Divizia Apa-Canal urmand ca, costul proiectului si al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament sa fie suportate de beneficiar.

In zona amplasamentului, exista colectorul menajer Dn 400mm Ceramica Vitrificata si conducta de refulare apa uzata Dn 800mm PREMO-OL, conform planului de situaţie anexat.

Conform Regulamentului Serviciului, zona de protecţie pentru colectorul menajer Dn l000mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului, zona care nu se va betona si pe care nu se vor realiza construcţii si parcari. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform avizului obţinut deversarea apelor uzate se va face in colectorul unitar Dn l000mm B, iar apele pluviale vor fi colectate in bazin de retentie si deversate controlat in colectorul Dn l000mmB.

După aprobarea PUZ-ului, pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie, se va reveni cu o solicitare in vederea emiterii avizului de amplasament insotita de întreaga documentaţie necesara, inclusiv breviar de calcul aferent.

2.6.3. Reţele de transport energie electrică

Conform planşei anexate avizului de amplasament nr. 04364489/04.07.2019 din partea E-Distributie Dobrogea SA, pe amplasamentul studiat trece linia electrică LEA 10 KV de care se va ţine

cont la realizarea lotizarii in vederea implementarii proiectelor propuse prin PUZ astfel încât traseele retelelor electrice sa ramana in domeniul public.

De-a lungul Bulevardului Aurel Vlaicu, in partea de E a zonei studiate, se regaseste LEA 110 kV. De asemenea, in cadrul Ridicarii topografice a fost evidentiata si existenta unei linii electrice aeriene LEA 110 kV ce traverseaza zona studiată pe directia NV spre Statia de transformare 400/110 kV Constanta Nord (CNTEE Transelectrica SA).

Prin urmare in zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie si noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta.

2.6.4. Reţele de gaze naturale

Conform Aviz nr. 314.053.190 din 21.06.2019 din partea Distrigaz Sud Retele în zona studiată există conducta RP, PE, Dn=110 mm de-alungul Bulevardului Aurel Vlaicu si in continuare pe DN3C, insa pe terenul ce a generat PUZ sau in vecinatatea acestuia nu exista vreo retea de distributie gaze naturale care sa necesite pastrarea vreunei distante de protectie sau siguranta fata de acestea.

2.6.5. Reţele de telecomunicaţii

Conform Aviz nr. 1033 din 21.06.2019 (cu suprafata de studiu PUZ marita) si nr. 441 din 22.03.2019 din partea Telekom Romania, operatorul deţine reţele de-alungul Bulevardului Aurel Vlaicu şi continuând-se apoi pe DN3C.

Avizul obţinut este unul condiţionat, beneficiarul / constructorul trebuind sa indeplineasca urmatoarele masuri de protejare a retelelor de telefonie subterane si / sau aeriene:

- Realizarea de lucrari in zona evidentiata pe planul anexa al avizului se va face doar sub asistenta tehnica a TELEKOM;
- Lucrarile realizate in zona cablurilor subterane se vor executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor TELEKOM;
- In zonele de intersectie a retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare;
- In cazul unor avarii la instalatiile de telecomunicatii, contravaloarea lucrarilor de remediere precum si daunele solicitate de clientii TELEKOM vor fi suportate de cel ce a produs avaria.

2.6.6. Managementul deşeurilor

In zona studiata, tinand cont de faptul ca exista atat terenuri cu constructii pe care se desfasoara anumite activitati, cat si terenuri libere de constructii in principal cu functiunea de teren arabil, managementul deseurilor este organizat astfel:

- Terenuri pe care se desfasoara activitati - societatile comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante au incheiate contracte de servicii cu societati specializate, autorizate si reglementate din punct de vederea al protectiei mediului pentru desfasurarea acestor tipuri de activitati, in vederea realizarii operaţiunilor de colectare, transport, eliminare sau valorificare, in conformitate cu H.G. 856/2002 privind evidenta gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase, cu modificarile si completarile ulterioare, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate cat si modul de gestionare a acestora.
- Terenuri libere de constructii, avand functiune de teren arabil – in zona studiata (in afara terenului ce a generat PUZ), in partea de vest, au fost observate depozitari de deseuri, atat menajare cat si diferite materiale de constructie, eliberarea terenurilor de deseuri fiind in responsabilitatea proprietarilor acestora.

2.6.7. Principalele disfuncţionalităţi

Datorita faptului ca 80% din zona studiata se regaseste in extravilan se poate observa lipsa unei configurari clare (circulatii carosabile si pietonale publice, definirea insulelor si a zonelor functionale), nefiind astfel posibila dezvoltarea retelelor de utilitati, insa conform avizelor de amplasament / principiu, retelele existente au capacitatea de a prelua dezvoltarea propusa prin PUZ.

Restul terenurilor aflate in intravilan au bransamente la retelele de utilitati, acestea desfăşurându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu si adapostind activitati de producţie nenocivă, comerţ en-gros, depozite, servicii.

Disfuncţionalităţi la nivelul reţelelor:

- pozitionarea conductelor de transport produse petroliere in partea de S a terenului ce a generat PUZ, implicand respectarea unor conditii impuse de detinatorii conductelor (CONPET SA si PETROTRANS SA) in ceea ce priveste pozarea noilor retele edilitare.
- presiunea insuficienta de pe conducta de transport Dn 1000 mm (Obor) de doar 1.8 atm se va executa o statie de pompare pentru ridicarea presiunii realizata sub forma unui grup de pompare echipat cu 2A+1R fiecare pompa avand un debit Q = 15 l/s si un H pompare de 50 mCA (5 atm) ce va asigura presiune atat pentru consumul de apa potabila cat si alimentarii hidrantilor de incendiu pe perioada incendiului.
- prezenţa reţelelor electrice din zona studiată ce impun zone de protectie / siguranta:
  - 24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV;
  - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Informaţii extrase din „Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția si conservarea mediului":

2.7.1. Relaţia cadru natural – cadru construit

În zona studiată cadrul natural este definit de: relief, reţeaua hidrografică, climă, biodiversitate iar cadrului construit din societati comerciale dedicate serviciilor, comertului si depozitarilor de materiale nepoluante. Astfel ca, aceste activitati de natura antropica nu s-ar putea desfasura in afara cadrului oferit de mediul inconjurator, directia principala urmărind menţinerea armonioasă a legăturii om-natura în contextul progresului economic şi social.

O parte din zona studiata, respectiv terenurile ce au deschidere la Bulevardul Aurel Vlaicu, este reglementata din punct de vedere urbanistic de PUZ Bulevardul Aurel Vlaicu aprobat prin H.C.L.M. 380/2005. Aceasta zona cuprinde depozite de lemne, materiale de constructii, elemente metalice de constructii, materiale electrice (Electro Dovis), centru comercial dedicat constructiilor (Arabesque - MatHaus), parcuri auto, centre comerciale – depozitele Histria si En-gross Eden, centre dezmembrari auto, centru de echipamente şi materiale pentru instalaţii de încălzire, climatizare şi gaze – Black Sea Suppliers, etc.

În zona studiată, cadrul natural(neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului spatiului construit.

2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

Riscurile naturale se refera la evenimente in cadrul carora parametrii de stare se pot manifesta in limite variabile de la normal catre pericol, cauzate de fenomene meteo periculoase, in cauza ploi si ninsori abundente, variatii de temperatura - inghet, seceta, canicula - furtuni si fenomene distructive de origine geologica, respectiv cutremure, alunecari si prabusiri de teren.

Un risc natural care nu este foarte des intalnit dar care poate avea consecinte nedorite este cutremurul.

Nu se pune problema alunecarilor de teren sau a inundatiilor datorita caracteristicilor solului si subsolului si deferentelor mici de altitudine, altitudinea variind de la valori de +56 la valori de +63 m pe o distanta de aproximativ 600 m.

Riscurile antropice sunt fenomene de interacţiune între om şi natură, declanşate sau favorizate de activităţi umane şi care sunt dăunătoare societăţii în ansamblu şi existenţei umane în particular.

Aceste fenomene sunt legate de intervenţia omului în natură, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural în interes propriu: activităţi agricole, miniere, industriale, de construcţii, de transport, amenajarea spaţiului. În funcţie de activitatea care le-a declanşat, riscurile antropice se pot structura în tehnologice şi sociale.

Terenurile destinate amplasării şi construirii clădirilor trebuie să asigure protecţia populaţiei împotriva surpărilor şi alunecărilor de teren, inundaţiilor, emanaţiilor sau infiltraţiilor de apă şi susbstanţe toxice, inflamabile sau explozive, precum şi a poluării mediului, astfel încât să fie evitate zonele cu riscuri naturale sau antropice.

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. documentaţiilor de urbanism aprobate.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Fiind o zona în care se regăsesc preponderent activităţi industriale / productive nepopuante, riscul cu probabilitatea cea mai mare este reprezentat de poluarea fonică şi noxele aferente circulaţiei rutiere pe bulevardul Aurel Vlaicu. Celelalte căi rutiere din zona studiată nu prezintă în prezent risc de poluare având un grad de circulaţie redus.

Prezenţa echipamentelor edilitare din zonă (reţeaua electică, apa, canalizare, telefonie) nu prezintă riscuri pentru zonă dacă se respectă zonele de protecţie/siguranţă instituite prin normativele în vigoare şi conform prevederilor din avizele obţinute.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

2.8.1. Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării o lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate zonele comerciale

Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța- Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu.

Planul propune reglementarea si urbanizarea zonei pentru amplasamentul propus spre studiu, (transformarea functiunii existente a terenului ce a generat PUZ din arabil in curti constructii pentru a putea dezvolta investitia propusa prin PUZ).

Totodata se va tine cont de documentatiile de urbanism din proximitate aprobate anterior, in vederea coroborarii solutiilor acestora cu investitia propusa, si maximizarea potentialului zonei.

Organele administrației publice locale cât şi populaţia promovează dezvoltarea zonei studiate prin diversificarea functiunilor astfel incat pe termen mediu si lung, aceasta zona a municipiului Constanta sa devina un nou pol comercial, de servicii si locuire oferind multiple avantaje atât investitorilor cât şi primăriei.

Caracterul mixt ce se doreste pentru aceasta zona, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiaza de spatii publice si gradini urbane, situate in proximitatea nodurilor comerciale si de servicii/ echipamente publice.

Se remarcă faptul ca in zona de nord-vest si vest a orasului s-a constatat o cerere crescuta pentru noi investii ce vizeaza in general dezvoltarea de noi ansambluri rezidentiale, centre comerciale de tip mall si cladiri de birouri.

Totodată punctul de vedere ale adminstrației publice locale în domeniul dezvoltării urbanistice a zonei studiate vizează şi îmbunătățirea profilelor, modernizarea și organizarea circulației în zonă, precum şi extinderea reţelei stradale astfel încât nevoile zonei în materie de circulaţii să fie îndeplinite.

Corelarea între opțiunile populației și punctele de vedere ale adminstrației publice locale (prezentate anterior) aduce beneficii atât locuitorilor și investitorilor din zona studiată, cât și populației orașului și primăriei, prin creşterea calităţii fondului construit în zonă și a taxelor/ impozitelor locale colectate.

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate

Beneficiarul S.C. ISARAN S.R.L. și investitorul S.C. ISARAN GREEN S.R.L. propun dezvoltarea unui cartier rezidențial verde, ce va dispune de un confort ridicat al locuirii si o diversitate a functiunilor complementare acesteia (dotări si echipamente publice aferente locuirii, servicii si activitati comerciale si de alimentatie publica, spatii publice si spatii verzi amenajate intr-o compozitie peisagistica echilibrata si coerenta).

Astfel ca, prin regulamentul de urbanism aferent PUZ se prevede asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare desfăşurării activităţilor propuse.

Parcarile pentru autoturisme vor fi proiectate ca parcaje subterane, la sol și multietajate, in functie de fiecare proiect in parte dezvoltat de beneficiar, intr-o faza ulterioara PUZ – faza DTAC.

Lucrarea (P.U.Z.) utilizează date preluate din documentațiile elaborate anterior și concomitent cu acestea, cerinţele beneficiarului, opțiunile populației în corelare cu punctele

de vedere ale administrației publice locale în domeniul dezvoltării urbanistice și oportunitățile oferite de zona studiată.

Elaboratorul P.U.Z. propune soluționarea solicitărilor beneficiarului prin:

- propunerea indicilor urbanistici pentru terenul studiat;
- propunerea retragerilor;
- propunerea unor accese pietonale şi auto în interiorul amplasamentelor şi a locurilor de parcare necesare.
- amenajarea terenului liber cu spații verzi/ plantate
- amenajarea si reglementarea unor zone separate sub forma unor parcuri urbane

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR REALIZATE

3.1.1. „Studiu de trafic/ circulatie - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei si transporturilor – extinderea tramei stradale" întocmit de ing. Silviu Bratosin

Pentru eliminarea / diminuarea disfuncționalităților se recomandă, într-o primă fază:

- Realizarea unor artere de circulație care să preia o parte din fluxurile de circulație desfășurate pe bd. Aurel Vlaicu și chiar bd. Tomis și intersecțiile acestora
- Creșterea capacității de circulație a bd. Aurel Vlaicu, pe segmentul cuprins între DN3 (bd. C. Brătianu) și bd. Tomis prin modernizarea suprafeței de rulare și sistematizarea intersecțiilor.
- Cresterea capacitatii de circulatie, prin largirea la doua benzi pe sens a sectorului de drum DN3C intre bd. Aurel Vlaicu si Palazu Mare;
- Presemnalizarea rutelor ocolitoare (Autostrada A2 – Varianta Ocolitoare CT / A4 – Mamaia) care să fie folosite de către turiști în timpul sezonului estival
- Asigurarea vizibilității optime în punctele de acces la rețeaua de circulații majore și a gabaritelor necesare pentru libera trecere a pietonilor și vehiculelor
- Asigurarea de către operatorii economici, a parcajelor necesare în interiorul parcelelor astfel încât să nu vehiculele să nu mai fie staționate în vecinătătatea benzilor de circulație
- Asigurarea continuității infrastructurii destinate pietonilor (trotuare)
- Construirea de piste pentru bicicliști sau benzi ciclabile
- Creșterea frecvenței de circulație a rutelor de autobuz și facilitarea accesului locuitorilor și angajaților din zona adiacentă bulevardului Aurel Vlaicu.

Căile de circulație interioară

În faza a doua, după implementarea proiectului, se recomandă ca în interiorul parcelelor, staționarea vehiculelor sa fie interzisă, în vecinătatea intersecțiilor, a trecerilor de pietoni și se recomandă ca stâlpii de iluminat public, arborii, firme luminoase sau elementele de mobilier urban să nu obtureze vizibilitatea în intersecții sau în zonele de intersectare dintre fluxurile pietonale, auto sau bicicliști. Pentru circulația simultană se va avea în vedere o lățime minimă a carosabilului de 5,5 m lățime care să permită circulația din sensuri opuse a doua autovehicule (camion 2,5 m lățime,

autoturism 2 m lățime, marjă 1 m lățime). În zonele unde nu este posibil să se dimensioneze străzi mai late de 5,0 m lățime, se recomandă ca circulația să se efectueze în sistem de sens unic. Accesele înfundate, mai lungi de 50 de m, vor avea prevăzute la capete bucle pentru întoarcerea autovehiculelor.

Influența traficului generat asupra rețelei

Analiza evolutiei traficului arată ca în condițiile în care nu se intervine asupra rețelei de transport, circulația va deveni din ce în ce mai îngreunată, independent de investiția ce face obiectul prezentului PUZ. Efectele produse de traficul generat de investiție va avea însă efecte reduse asupra circulației adiacente, afectând rezervele de capacitate de circulație ale drumurilor cu aproximativ 1-2% din total și crescând gradul de saturație al intersecțiilor adiacente cu circa 5-20%, maximul fiind observat la intersecția DN3C cu bd. Aurel Vlaicu, care va prelua cea mai mare parte a fluxurilor generate de obiectiv.

Extinderea tramei stradale în zona de influență a lucrării, arată ca revenirea în parametri normali ai circulației se poate face prin devierea de pe bd. Aurel Vlaicu a circa 25% din traficul de perspectivă (aproximativ 13.000 vehicule etalon MZA), astfel încât să existe și o rezervă de capacitate adecvată unei circulații optime.

În concluzie, se poate afirma că investiția se va descărca direct la un drum (DN3C) cu valori scăzute de trafic (circa 8052 vehicule etalon MZA) și efectele produse asupra circulație vor fi reduse. Descărcarea DN3C, în bd. Aurel Vlaicu se va face în viitor, în condiții de circulație îngreunată. Acest bulevard având în prezent o solicitare a capacității de circulație de aproximativ 86%, iar la nivelul orizontului de perspectivă (2030) se estimează depășirea capacității de circulație cu 8%, independent de traficul generat prin PUZ-ul prezent.

Astfel, pentru evitarea congestiei bulevardului Aurel Vlaicu și a intersecțiilor acestuia sau făcut o serie de propuneri (figura 29) și recomandări pentru extinderea tramei stradale și descongestionarea bulevardului pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Nicolae Filimon și bd. Tomis.

Arterele propuse au luat în considerație vechile propuneri prezentate în Planul Urbanistic General și PUZ Aurel Vlaicu și au fost adaptate la limitările fizice curente, creându-se astfel o conexiune aproape continuă între bd. Tomis și DN3 (bd. I. C. Brătianu) care să descarcare circa 25-30% din traficul de perspectivă de pe bd. Aurel Vlaicu astfel încât să se asigure condiții optime de circulație pe rețeaua din zonă de influență a investiției.

3.1.2. „Studiul de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitara" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L.

Pentru stabilirea viitoarelor trasee ale retelelor edilitare pentru zona de studiu se impune respectarea legislatiei in vigoare, a normelor tehnice si a normativelor de proiectare. Conform HG 525/1996, Art. 13, asigurarea echiparii edilitare se realizeaza cu urmatoarele interdictii:

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 investilorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

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

In vederea amplasarii echipamentelor publice aferente retelelor edilitare (statii de reglare presiune gaze naturale, bazine de retentie apa pluviala, statii de pompare apa, statii de epurare –

dupa caz), se recomanda achizitionarea de terenuri in cadrul zonei studiate, de catre administratia publica locala.

In cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la retelele existente in zona. Prezentul studiu de fundamentare impreuna cu "Studiul de fezabilitate privind extinderea reţelelor de utilităti urbane" solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, va duce la elaborarea unei documentaţii unitare in ceea ce priveste posibilitatea de extindere şi branşare la reţelele de utilităţi a terenurilor din zona studiată.

Pentru acest PUZ s-a obtinut din partea CONPET SA o adresa privitoare la situatia conductelor administrate de aceasta in zona studiata PUZ. Astfel, CONPET S.A. Ploieşti în calitate de concesionar (conform H.G. 793/2002) al Sistemul Naţional de Transport al Petrolului, adminstrează o conductă de transport ţiţei cu diamentru de 24" Constanţa-Midia, ce poate fi afectată de viitoatrele lucrări de investiţii.

Conducta detinuta de CONPET SA necesita stabilirea unei zone de protectie si restrictie de construire, fiind o componentă a Sistemului Naţional de Transport al Petrolului, aşa cum este definit prin Legea Petrolului nr. 238/2004, face parte din Domeniul public de interes naţional şi este de importanţă strategică, conform dispoziţiilor O.U.G. nr. 216/2000 aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 254/2001.

Pentru asigurarea bunei funcţionări a Sistemului Naţional de Transport al Petrolului, cât şi siguranţa construcţiilor şi a persoanelor din zonă, s-a impus de catre CONPET SA o zona de siguranta a conductei de transport titei de 10 m de o partea si de alta a conductei si o zona de protectie de 5 m stanga dreapta de conducta.

De asemenea, s-a obtinut si din partea PETROTRANS SA un aviz favorabil pentru prezentul PUZ, fiind figurate pe planul anexa al acestuia traseele aproximative ale conductelor de transport produse petroliere (motorina si benzina) detinute de aceasta.

In cadrul avizului favorabil nr. 200 din 26.04.2019, precum si in avizul nr. 253 din 18.07.2019 din partea PETROTRANS SA este mentionata existenta unei conducte de transport produse petroliere si este mentionata si zona de protectie / siguranta de 10 m stanga dreapta de conducta, zona in care nu pot fi amplasate constructii.

Reteaua de alimentare cu apa

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele obiective legate de alimentarea cu apa:

-Avand in vedere presiunea insuficienta de pe conducta de transport Dn 1000 mm (Obor) de doar 1.8 atm se va executa o statie de pompare pentru ridicarea presiunii realizata sub forma unui grup de pompare echipat cu 2A+1R fiecare pompa avand un debit Q = 15 l/s si un H pompare de 50 mCA (5 atm) ce va asigura presiune atat pentru consumul de apa potabila cat si alimentarii hidrantilor de incendiu pe perioada incendiului.

-Se vor asigura distantele necesare pentru executia, exploatarea si protectia sanitara a conductelor - zona de protecţie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distribuţie apa Dn l00mm AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

-Se vor prevedea hidranti de incendiu necesari pentru a asigura stingerea unui posibil incendiu

-Se va face o atenta coordonare a tuturor retelelor edilitare din zona, in primul rand pentru a pastra calitatea apei potabile si pentru a asigura o interventie rapida in cazul unei defectiuni

-Toate lucrarile propuse se vor executa numai in baza proiectelor de specialitate si avand la baza toate avizele necesare de la institutiile competente

Reteaua de canalizare a apelor uzate menajere

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele obiective legate de canalizarea apelor menajere si pluviale:

-Asigurarea retelelor de canalizare ape uzate menajere si ape pluviale in functie de etapele de executie ale investitiilor din zona studiata

-Se vor asigura distantele necesare pentru executia, exploatarea si protectia sanitara a conductelor - zona de protecţie pentru colectorul menajer Dn l000mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului, zona care nu se va betona si pe care nu se vor realiza construcţii si parcari. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

-Se va avea in vedere ca apele pluviale curate de pe terasele cladirii sa fie deversate in bazinele de retentie special prevazute si apoi utilizate pentru stropirea spatiilor verzi

-Se va avea in vedere ca apele pluviale impurificate de pe platformele si parcajele cladirii sa fie trecute prin separatoare de hidrocarburi

-Se propune realizarea unui bazin de retentie pentru preluarea apelor pluviale curate, cu deversare controlata in colectorul public menajer

-Toate lucrarile propuse se vor executa numai in baza proiectelor de specialitate si avand la baza toate avizele necesare de la institutiile competente

Reteaua de alimentare cu energie electrica

Se recomanda ca in cadrul plansei de reglementari urbanistice si in Regulamentul Local de Urbanism sa fie prevazute zone de protectie / siguranta fata de liniile electrice aeriene, in functie de tensiuni, conform Ord. 4/2007, astfel:

-24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV;

-37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

In zonele de protecţie ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea sa micşoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele reţelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

3.1.3. „Studiu de fundamentare prospectiv privind insertia functiunilor propuse in zona de studiu" realizat de S.C. DEA URBISDESIGN S.R.L.

Raportat la funcțiunea posibil de dezvoltat pe terenul care a generat studiul, compatibilitatea cu funcțiunile existente în cadrul zonei de studiu este ridicată, respectiv, sunt considerate funcțiuni cu grad mare de compatibilitate funcțiunile de comerț/ servicii și locuire (raportat inclusiv la zone de locuire dezvoltată în nordul zonei de studiu).

În raport cu prevederile PATJ se remarcă că funcțiunea propusă pentru terenul care a generat studiul (locuire colectivă și zonă comercială) se încadrează în specificul de dezvoltare al Unității Teritoriale Specifice 1 (zonă cu funcțiuni economice complexe, industrializată și urbanizată) precum și în tendințele de dezvoltare a axei majore nord- sud la nivel județean. De asemenea, propunerea de dezvoltare a terenului studiat, respectiv urbanizarea zonei studiate pe termen lung nu influențează în mod negativ probleme identificate la nivelul județean, constribuind în sensul ameliorării acestora, respectiv a potențării potențialului de dezvoltare al zonei.

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

3.1.4. „Studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate" realizat de S.C. DEA URBISDESIGN S.R.L.

Tendința de dezvoltare în cadrul zonei de studiu, conform documetațiilor de urbanism aprobate și funcțiunilor existente este cu precădere unități productive și depozitare și ansambluri rezidențiale

În raport cu funcțiunile existente, conform grilei de evaluarea aplicate, funcțiunea propusă de locuire colectivă este mediu compatibilă și datorită faptului că în proximitatea terneului care a generat studiul există tendințe de dezvoltare a funcțiunilor rezidențiale, existând deja documentații de urbanism recent aprobate cu această funcțiune

Terenul beneficiază de accesibilitate ridicată, fapt care îi conferă potențial de dezvoltare a funcțiunii propuse.

Ponderea ridicată a terenurilor proprietate private va genera pe termen lung solicitare de urbanizare având în vedere vecinătatea cu municipiul Constanța, tendința de dezvoltare a unei zone noi zone funcționale precum și accesibilitatea crescută (proximitatea DN3 și bdl. Aurel Vlaicu).

3.1.5. „Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia și conservarea mediului" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L.

Măsuri, recomandări

Realizarea investitiei propuse prin prezentul plan va constitui o forma de modificare a peisajului existent si de creare a unei noi prezente peisagistice, mai dinamica, moderna si eficienta. Investitia propusa prin PUZ va oferi zonei un aspect peisagistic placut, datorita arhitecturii moderne utilizate, spatiilor verzi intercalate, a lucrarilor de inalta tehnologie.

Tinand cont de faptul ca terenul ce a generat PUZ este amplasat la peste 535 m fata de bulevardul Aurel Vlaicu, se apreciaza ca acesta nu va fi afectat de zgomotul produs de traficul rutier, mai ales ca de-alungul Bulevardului Aurel Vlaicu exista deja imobile ce functioneaza ca bariere de protectie impotriva zgomotului produs de traficul rutier, putand fi confundat cu zgomotul produs de vant.

In ceea ce priveste zgomotul din zona studiata PUZ, se va tine cont de traversarea amplasamentului de catre retelele electrice aeriene si se vor evidentia corespunzator pe planurile de reglementari culoarele de protectie al acestestor retele, in vederea diminuarii zgomotului produs de funcţionarea şi vibraţia instalaţiilor sau de descărcările Corona din spaţiul din jurul conductoarelor, in vederea respectarii OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Se propune ca odata demarata documentatia de tip P.U.Z., in functie de modul de parcelare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbana, in vederea asigurarii si cresterii gradului de confort al locuirii.

Restul suprafetelor de spatii verzi se vor realiza conform 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 Jud. Constanța.

3.2. [illegible] PUZ

Terenul ce a generat documentatia PUZ face parte din extravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Zona propusa spre studiu P.U.Z. se incadreaza atat in intravilan cat si in extravilan conform P.U.G. aprobat:

▪ **U.T.R. EX - Zone rezervate pentru traseul arterelor ocolitoare pentru traficul de tranzit si al viitoarei autostrazi:**

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;

- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a P.U.G.M.C.. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premize pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă şi ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâşii de teren de100 metri lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicate și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 metri lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin P.U.G.M.C.. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legatura cu Năvodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

RESTRICȚII PROVIZORII

EX 1 + EX 2

-se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,

-se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

R.H. maxim = conform PUZ

P.O.T. maxim = conform PUZ

C.U.T. maxim = conform PUZ

▪ **U.T.R. 28**

Delimitare / Situare in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea de Vest a orasului, fiind delimitata la Nord de str. Stefanita Voda, la Vest de limita intravilanului propus, la Sud de artera propusa in prelungirea strazii Eliberarii, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Functiuni existente / Functiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de locuire individuala cu regim de inaltime mic (P, P+1), de servicii publice si administrative, comert, unitati de depozitare, gospodarie comunala si teren destinat culturilor agricole (care este predominant).

Este propusa realizarea unei zone cu o mare diversitate functionala prin ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu activitati mixte (unitati de productie mici, cercetare, servicii de interes general si locuinte), formarea unui centru de cartier cu functiuni specifice, zona de activitati comerciale cu ridicata, spatiu verde destinat protectiei, pastrandu-se restul functiunilor deja existente.

- ZRCM2 - Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte

R.H. maxim = conform PUZ
P.O.T. maxim = conform PUZ
C.U.T. maxim = 3.0

-ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential propuse in zone de extindere sau dezvoltari noi (crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice)

R.H. maxim = conform PUZ
P.O.T. maxim = nu mai mult de 85%.
C.U.T. maxim = nu mai mult de 3.0

-ZRA3 - unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

R.H. maxim = conform PUZ, dar nu peste 20 m
P.O.T. maxim = conform PUZ, dar nu peste 50%
C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren

-ZRT1a - Subzona transporturilor rutiere (constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente)

R.H. maxim = inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;
P.O.T. maxim = 50%
C.U.T. maxim = 15.0 mc /mp teren

3.3. PREVEDERI ALE PUZ aprobat prin HCLM nr. 286/2006

Prevederile aferente UTR 2 aprobate prin PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța au fost detaliate si modificate prin PUZ-Aurel Vlaicu aprobat prin HCLM 286/2006. Conform PUZ aprobat zona studiata din intravilan se incadrează în UTR2

- **U.T.R. 2 – Loturi vest de bd. Aurel Vlaicu**

Funcţiuni admise: depozitare (In spaţii închise-hale, pe platforme), comerţe n-gros, producţie nenocivă, spaţii de prezentări-expoziţii, birouri, locuinţe de serviciu, baze de producţie, dotări la nivel de cartier sau de oraş)

R.H. maxim = nu se va depăşi înălţimea de 20 m (conf. RU-PUG)
P.O.T. maxim = 50%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

3.4.1. Circulaţia rutieră

Amplasamentele studiate au acces direct din drumurile de exploatare existente în interiorul zonei studiate: DE 633, DE 644, DE 634/2, DE 634/1, DE 622/11, DE 659/23, DE 106, DE 615, DE 621, DE 624 ce nu prezintă înveliș asfaltic, acestea facilitând accesul către DN 3C - Constanța-Ovidiu legătura directa cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Prognoza traficului la nivelul anului 2030, arată că în condițiile în care nu se adoptă măsuri de extindere a rețelei rutiere sau măsuri de diminuare a traficului auto, bd. Aurel Vlaicu va avea capacitatea depasita cu 8%. DN3C se va afla în continuare sub limita capacității maxime de circulație, având o rezervă de capacitate de aproximativ 30%.

În concluzie, independent de apariția sau nu a investiției aferentă PUZ, este de așteptat ca atât bulevardul Aurel Vlaicu cât și intersecțiile acestuia cu arterele laterale să fie congestionate la nivelul anului de perspectivă – 2030 iar circulația să se desfășoare cu dificultate.

Prin urmare, se recomandă crearea unei / unor noi artere de circulație și dezvoltarea sistemului de transport public care să preia o parte din fluxurile de trafic auto, care solicită în prezent bd. Aurel Vlaicu.

Se va rezerva terenul necesar realizării extinderilor de drum (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U4.2 Proprietatea asupra terenurilor - propus, unde sunt reprezentate în plan extinderile de drum cât și drumurile nou propuse, secțiunile de drum figurate pe planșa U2 Reglementări urbanistice – zonificare, aferent prezentei documentații);

Rețeaua de circulaţii auto propusă în zonă se va structura pe categorii şi pe legăturile pe care acestea le facilitează în:

- Drum de legătură cu 6 benzi (3 fire de circulaţie pe sens) - categoria II
- Drum colector cu 4 bezi (2 fire de circulaţie pe sens) - categoria III
- Drum local cu 2 benzi (1 fir de circulaţie pe sens) - categoria IV

- **Drum de legătură cu 6 benzi (3 fire de circulaţie pe sens) - categoria II**

Din această categorie fac parte drumurile existente bulevardul Aurel Vlaicu şi DE 106, ambele necesitând lucrări de modernizare şi reconfigurare, prin intermediul lor asigurându-se circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.

Prevederile privind modernizarea Bulevardului Aurel Vlaicu au fost preluat şi menţinute din PUZ-ul aprobat anterior prin HCL 286 din 2006. Astfel se propune extinderea amprizei la 40 m după cum urmează: 3m trotuar + 21m carosabil + 6m spatiu verde + 7m carosabil-drum colector + 3m trotuar.

Drumul de exploatare DE 106 în partea de nord a zonei studiate se propune a fi modernizat în vederea realizării unei conexiune aproape continue între bd. Tomis și DN3 (bd. I. C. Brătianu) care să descarcare circa 25-30% din traficul de perspectivă de pe bd. Aurel Vlaicu astfel încât să se asigure condiții optime de circulație pe rețeaua din zonă de influență a investiției. Modernizarea DE106 va respecta următoarea ampriză: 20 m din care 2m trotuar + 21m carosabil + 2m trotuar.

- **Drum colector cu 4 bezi (2 fire de circulaţie pe sens) - categoria III**

Acestea vor prelua fluxurile de trafic din zonele funcționale și le vor dirijează spre străzile de legătură. Traseul lor urmează în mare parte traseele existente a unor drumuri de exploatare, modernizarea realizându-se din axul drumurilor existente sau de la mijlocul distanţei dintre limitele de proprietate.

Ampriza generală a acestui tip de drum va fi de 18m din care 2m trotuar + 14m carosabil + 2m trotuar. Acest profil stradal va fi respectat de DN3C, DE 624, DE 622/11 şi de drumurile noi propuse în planșa U2-Reglementări urbanistice-zonificare.

Drumul de exploatare DE 644, aflat la SV-ul zonei studiate, va respecta ampriza generala de mai sus (de 18m) dar va avea traseul reconfigurat pentru a obţine o direcţie mai regulată şi va fi extins până se va intersecta cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Drumul de exploatare DE 621 va respecta ampriza generala de mai sus (de 18m) dar va avea traseul reconfigurat pentru a obţine o direcţie mai regulată şi va fi extins până se va intersecta cu DE 633.

Dumurile de exploatare DE 633 aflat la limita de SE a terenului ce a generat documentatia PUZ si DE aflat la limita de NV a terenului ce a generat documentatia PUZ vor avea secţiuni diferite pe tronsoane.

DE 633 pe porţiunea învecinată cu terenul ce a generat PUZ va avea ampriza de 21.30 m din care: 2m trotuar + 1m spaţiu verde + 2.30 m parcare laterală + 14m circulaţie + 2m trotuar. Pentru celelalte porţiuni de drum se va respecta profilul stradal general (de 18 m).

DE pe porţiunea învecinată la NV cu terenul ce a generat PUZ va avea ampriza de 21.30 m din care: 2m trotuar + 14m circulaţie + 2.30 m parcare laterală + 1m spaţiu verde + 2m trotuar. Pentru celelalte porţiuni de drum se va respecta profilul stradal general (de 18 m). Pentru celelalte porţiuni de drum se va respecta profilul stradal general (de 18 m).

- **Drum local cu 2 benzi (1 fir de circulaţie pe sens) - categoria IV**

Drumurile de folosință locală vor asigura asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Ampriza generală a acestui tip de drum va fi de 11m din care 2m trotuar + 7m carosabil + 2m trotuar. Acest profil stradal va fi respectat de DE 615, DE 634/2, DE 634/1, DE 659/23 şi de drumurile noi propuse în planşa U2-Reglementări urbanistice-zonificare.

Drumurile de 4 benzi noi propuse ce vor deservi parcela ce a generat PUZ vor avea profile diferite şi vor respecta amprizele:

- Ampriză de 17.60 m din care: 2m trotuar + 1m spaţiu verde + 2.30m parcare laterală + 7m carosabil + 2.30m parcare laterală + 1m spaţiu verde + 2m trotuar.
- Ampriză de 14.30 m din care: 2m trotuar + 7m carosabil + 2.30m parcare laterală + 1m spaţiu verde + 2m trotuar.
- Ampriză de 14.30 m din care: 2m trotuar + 1m spaţiu verde + 2.30m parcare laterală + 7m carosabil + 2m trotuar.
-

3.4.2. Circulaţia pietonală şi transportul în comun

În vederea asigurării accesului la serviciile de transport public se recomandă într-o primă fază realizarea unei staţii intermediare la intersecţia DE 633 cu DN 3C astfel încât distanţa de la terenul ce a generat PUZ până la cea mai apropiată staţie să fie de aprox. 750m.

Ulterior, odată cu dezvoltarea celorlalte obiective de investiţie din cadrul zonei studiate se va studia posibilitatea de extindere a reţelei de transport în comun.

3.4.3. Parcări

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/ 2017, actualizat, pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța.

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Unităţi şi subunităţi funcţionale

Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 1640499.88 mp. (164.049 ha.), a fost împărţit în următoarele zone de reglementare:

1. Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii

-L2 - Subzona de locuire colectivă

2. Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale
-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu
3. Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice (ZC) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
-ZCa - Subzona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice
-ZCb - Subzona locuinţe colective cu spaţii comerciale, servicii, activităţi dedicate polului terţiar, dotări şi echipamente publice
4. Zona echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal (ZE)
5. Zona spaţii verzi şi funcţiuni de loisir şi / sau activităţi de joc/sport (V)
6. Zona cu destinație specială (S) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
-Sa - Subzona cu destinație specială cu caracter urban
-Sb - Subzona cu destinație specială cu caracter urban în care predomină funcţiunea de locuire / cazare

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

L - ZONA DE LOCUIRE

Zona se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone) ce vor asigura necesităţile funcţionale şi spaţial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte vor asigura calitatea locuirii la standarde înalte, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.
Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii
-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte

M - ZONA MIXTĂ

Zona se caracterizează printr-o mare flexbilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).
Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:
-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale
-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

ZC - ZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona se caracterizează printr-o diversificare şi concentrare a funcţiunilor complementare zonei de locuit, realizând tranziţia spre alte tipuri de zone funcţionale (zona mixtă, zona dotări şi echipamente de interes municipal)
Zona ZC din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:

- ZCa - Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice
- ZCb - Zona locuinte colective şi comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

ZE - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL

Zona conţine noi nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic-configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi imediat accesibile investitorilor.

V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat, spaţii pentru sport în aer liber şi agrement, spaţii plantate de protecţie şi petrecere a timpului liber în imediata apropiere a zonelor de locuit.

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Zona se dezvoltă pe terenuri ce aparţin MAI / MAPN iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare.

1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

1.1.1. UTILIZĂRI ADMISE

- **L1 - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNŞIRUITE ŞI COLECTIVE MICI ŞI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- locuinte individuale izolate, cuplate şi înşiruite;
- locuinte colective cu maxim 6 apartamente pe nivel (pentru parcele mai mari de 1500 mp);
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale, amenajări sportive şi de agrement sunt permise în clădiri de sine stătătoare pe parcele de minim 3000 mp şi în procent de maxim 25 % din ADC dacă fac parte din clădiri de locuit.
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmuiri.

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafetele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spatii verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii);
- la nivelul demisolului şi parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică;
- parcarile se pot amenaja in interiorul cladirilor la nivelul subsolurilor si a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise.

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

- **M1 - SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcţiuni medicale (construcţii de sănătate) şi spaţii complementare
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta
- Locuințele colective sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele colective sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din locuinţe colective. Pentru locuinţe colective cu regim de înălțime până la D+P+4E parcela minimă va fi de minim 1000 mp, pentru locuinţe colective cu mai mult de D+P+4E parcela minimă va fi 1500 mp. În aceste zone se permit funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Locuinte individuale, înşiruite, cuplate sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele individuale, înşiruite, cuplate sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din acelaşi timp de funcţiune. În aceste zone se permit funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;

- **M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;

- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

- **ZCa - SUBZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Edituri, media;
- Servicii: sociale, colective si personale, activitati asociative diverse, etc;
- Centre comerciale, galerii comerciale şi de artă, comerţ cu obiecte de artă, centre conferinţe, training etc.;
- Cazino, dancing, cinema;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- Funcţiuni de turism şi agrement
- Alimentaţie publica: restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, etc;
- Loisir, spa şi sport in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafetele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spatii verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii);
- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Edituri, media;
- Servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, centre conferinţe, training etc.;
- Cazino, dancing, cinema;
- Funcţiuni de turism şi agrement
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Loisir, spa şi sport in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- **ZE - ZONA ECHIPAMENTE ŞI DOTĂRI PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Instituţii şi servicii publice supramunicipale şi municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- Echipamente publice: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, învătământ superior şi de formare continuă, cămine;

- Servicii financiar-bancare şi de asigurări, poşta şi telecomunicaţii (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice şi profesionale (sedii de companii şi firme în clădiri specializate);
- Centre de cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activităţi asociative diverse; servicii profesionale, colective şi personale,
- Funcţiuni pentru turism, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerţ, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere,;
- Săli de conferinţe şi expoziţii, pavilioane expoziţionale, funcţiuni culturale
- Sport în spaţii acoperite, sport şi agrement în aer liber, săli de conferinţe, spectacole şi cinema de diferite capacităţi cu serviciile anexe;
- Locuinţele colective sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele colective sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din locuinţe colective. Pentru locuinţe colective cu regim de înălţime până la D+P+4E parcela minimă va fi de minim 1000 mp, pentru locuinţe colective cu mai mult de D+P+4E parcela minimă va fi 1500 mp. În aceste zone se permit funcţiuni complementare locuirii precum servicii, alimentaţie publică, comerţ cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Unităţi mici şi mijlocii specializate în activităţi de producţie abstractă şi concretă în domenii de vârf; activităţi manufacturiere şi depozitare mic-gros legate de funcţionarea polului terţiar;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- **V - ZONA SPAŢII VERZI ŞI FUNCŢIUNI DE LOISIR ŞI / SAU ACTIVITĂŢI DE JOC/SPORT**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Spaţii plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
  - Circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
  - Construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane) cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
  - Adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
  - Parcaje;
  - Mobilier urban, amenajări pentru sport, întreţinere fizică, joc şi odihnă;

- **Sa - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Functiuni medicale (de sanatate) si spatii complementare (de invatamant, administrative, locuinte de serviciu, de cazare, birouri si centre de transfer, inovare, cercetare, spatii multifunctionale: conferinte, expozitii, heliport, de tratament, de recuperare, etc)
  - Functiuni specifice MAI / MAPN (centre de antrenament, instruire practica, sedii administrative, locuinte de serviciu) conform normativelor specifice în vigoare

- **Sb - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN ÎN CARE PREDOMINĂ FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE / CAZARE**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Spatii complementare functiunilor medicale (de invatamant, administrative, locuinte de serviciu, de cazare, birouri)

- Functiuni complementare activitatilor specifice MAI / MAPN (sedii administrative, locuinte de serviciu) conform normativelor specifice în vigoare

3.5.2. Bilanţ teritorial

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
DENUMIRE ZONĂ	**S.mp**	**%**
Zona lotizata pentru locuire introdusa in intravilan	33992.80	2.07
Zona de productie nenociva, comert en-gros, depozite cu incinte amenajate	149495.22	9.11
Teren neamenajat in intravilan	82104.29	5.00
Teren extravilan	1353051.29	82.48
Circulatii carosabile	6899.24	0.42
Drum de exploatare	12700.82	0.77
Circulatii pietonale	884.54	0.05
Spatii verzi aferente circulatiilor	1371.68	0.08
TOTAL	**1640499.88**	**100**

BILANT TERITORIAL PROPUS			
DENUMIRE ZONĂ	**U.T.R.**	**S.(mp)**	**%**
Subzona locuinte individuale/ cuplate/ insiruite si colective mici si medii	**L1**	127029.120	7.743
Subzona locuinte colective inalte	**L2**	73752.254	4.496
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale	**M1**	454698.793	27.717
Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulaţie cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu	**M2**	268715.866	16.380
Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice	**ZCa**	4604.646	0.281
Zona locuinte colective cu spatii comerciale, servicii, activităţi dedicate polului terţiar, dotări şi echipamente publice	**ZCb**	7506.754	0.458
Zona echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal	**ZE**	83732.526	5.104
Zona spaţii verzi şi funcţiuni de loisir şi/sau activităţi de joc/sport	**V**	3894.665	0.237
Zonă cu destinaţie specială cu caracter urban	**Sa**	361649.942	22.045
Zonă cu destinaţie specială cu caracter urban in care predomina functiunea de locuire / cazare	**Sb**	18253.566	1.113
Spatii verzi aferente circulatiilor		2539.063	0.155
Teren extravilan		5010.460	0.305

Terenuri ce nu fac obiectul prezentului PUZ		18510.558	1.128
Circulatii (carosabile, pietonale)		210601.67	12.838
TOTAL		**1640499.880**	**100**

3.5.3. Indici urbanistici

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
▪ **L1** POT maxim = 40%	▪ **L1** CUT maxim = 2.5 mp./ A.D.C.
▪ **L2** POT maxim = 50%	▪ **L2** CUT maxim = 3.6 mp./ A.D.C.;
▪ **M1+M2** POT maxim = 60%	▪ **M1+M2** CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;
▪ **ZCa+ZCb** POT maxim = 60%	▪ **ZCa+ZCb** CUT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;
▪ **ZE** POT maxim = 60%	▪ **ZE** CUT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;
▪ **V** POT maxim = 10%	▪ **V** CUT maxim = 0.5 mp./ A.D.C.;
▪ **Sa+Sb** POT maxim = 50%	▪ **Sa** CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.; ▪ **Sb** CUT maxim = 2.5 mp./ A.D.C.;

3.6.1. Alimentarea cu apă

Conform studiului de fezabilitate "Extindere retelelor hidroedilitare extravilan mun. Constanta - Vest de zona industriala " realizat de SC F&F PROIECT SRL anexat prezentei documentaţii

Alimentare cu apa pentru obiectivele amplasate in zona studiata se va realiza din conducta publica de distributie OI DN 1000 mm (Obor) conform avizului nr. 343/31603 din 25.04.2019 emis de RAJA S.A. Constanta.

Avand in vedere presiunea insuficienta de pe conducta de transport Dn 1000 mm (Obor) de doar 1.8 atm se va executa o statie de pompare pentru ridicarea presiunii realizata sub forma unui grup de pompare echipat cu 2A+1R fiecare pompa avand un debit Q = 15 l/s si un H pompare de 50 mCA (5 atm) ce va asigura presiune atat pentru consumul de apa potabila cat si alimentarii hidrantilor de incendiu pe perioada incendiului.

Conducta de aductiune a apei pentru alimentarea cu apa se va amplasa pe reteaua stradala propusa pana la statia de punere sub presiune si va avea o lungime de 1370 m.

Conducta de aductiune inlungime de 1370 m se va executa cu tuburi din PEHD PE 100 PN 6 si pe traseul ei se vor realiza un numar de 4 camine de vane.

Imediat dupa punctul de bransament se va realiza un camin de vane in care se va monta un apometru Dn 300.

Necesarul de apa si debitele de calcul pentru consum menajer se vor stabili în conformitate cu STAS 1343/1-2006 si STAS 1478-90)

Terenul ce a generat PUZ este traversat de conducta de apa din AZB Dn 100 mm, prin urmare vor fi necesare lucrări de deviere ce se vor realiza pe reteaua stradala propusa pentru realizarea investiţiei.

Dezafectarea conductei de apa se va realiza pe o lungime de 405 m iar lucrarile se vor executa in mare masura mecanizat prin lucrari de sapatura si extragere a tuburilor precum si lucrari de aducere la starea initiala a terenului.

Pentru devierea conductei de apa din AZB Dn 100 mm se propune realizare a doua camine de vane in care se vor monta vane si conector de laga toleranta pentru trecerea de AZB la PEHD. Devierea conductei de apa se va realiza cu tub din PEHD, PE100, PN 6 si va avea o lungime totala de L = 450 m.

Avand in vedere necunoasterea cu exactitate a traseului conductei de apa din AZB Dn 100 in momenul in care se vor executa sondaje pentru depistarea cu exactitate a pozitiei si a traseului pe care il urmeaza se vor ajusta lucrarile necesare pentru devierea si dezafectare acesteia.

3.6.2. Canalizare

Conform studiului de fezabilitate "Extindere retelelor hidroedilitare extravilan mun. Constanta - Vest de zona industriala " realizat de SC F&F PROIECT SRL anexat prezentei documentaţii.

Evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza printr-un racord in colectorul de canalizare Dn 1000 mm B in conformitate cu avizului nr. 343/31603 din 25.04.2019 emis de RAJA S.A. Constanta.

Apele pluviale se vor colecta intr-un bazin de retentie si deversate controlat in colectorul de canalizare Dn 1000 mm B in conformitate cu avizului nr. 343/31603 din 25.04.2019 emis de RAJA S.A. Constanta.

Instalatiile de canalizare menajera exterioara vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 –2006, in functie de debitul de calcul pe fiecare tronson de conducta, tinind cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei si panta normala de montaj a conductei.

Apele pluviale colectate din interiorul incintei si de pe terasele cladirii vor fi colectate si evacuate dupa cum urmeaza:

- Apele puviale curate de pe terasele cladirii vor fi deversate direct in bazinele de retentie special prevazute si utilizate pentru stropirea spatiilor verzi.

- Apele pluviale impurificate de pe platformele si parcaje vor fi trecute prin doua separatoare de hidrocarburi si apoi se vor deversa in bazinele de retentie.

Terenul ce a generat PUZ este traversat de colectorul de canalizare Dn 1000 executat cu tuburi PREMO prin urmare vor fi necesare lucrări de deviere ce se vor realiza pe reteaua stradala propusa pentru realizarea investiţiei.

Dezafectarea colectorului realizat cu tuburi PREMO Dn 1000 mm se va realiza pe o lungime de 390 m iar lucrarile se vor executa în mare masura mecanizat prin lucrari de sapatura si extragere a tuburilor precum si lucrari de aducere la starea initiala a terenului.

Pentru devierea colectorului de canalizare Dn 1000 mm existent in lungime de 560 m, se va executa un colector de canalizare cu tuburi PREMO Dn 1000 mm ce urmareste traseul stradal propus. Pe traseul colectroului de canalizare, precum si la inceputul si sfarsitul devierii, se vor executa camine de vizitare din beton armat prefabricate Dn 1000.

Avand in vedere necunoasterea cu exactitate a traseului colectroului de canalizare Dn 1000 in momenul in care se vor executa sondaje pentru depistarea cu exactitate a pozitiei si a traseului pe care il urmeaza se vor ajusta lucrarile necesare pentru devierea si dezafectare acestuia.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform "Studiu de reglementare LEA 10 kV" realizat de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL anexat prezentei documentaţii

În zona studiată există reţele electroenergetice de distribuţie medie tensiune, realizate aerian, şi anume o IInie electrică aeriană LEA 10 kV care traversează terenul ce a generat PUZ. Aceasta interacţionează cu investiţia propusă fapt ce impune demontarea ei şi montarea unui cablu subteran de 10 kV pe traseul circulatiilor publice propuse.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun extinderi ale retelelor existente catre zonele functionale noi ce se propun in zona studiata.

Se propune realizarea unor posturi de transformare noi ce vor alimenta cu energie electrica consumatorii, prin intermediul unor retele electrice de joasa tensiune. Aceste retele vor asigura atat iluminatul public al zonelor nou constituite, cat si distributia catre consumatorii finali ce se vor localiza in acest areal (casnici, comert, servicii).

In cadrul plansei de reglementari urbanistice si in Regulamentul Local de Urbanism vor fi prevazute zone de protectie / siguranta fata de liniile electrice aeriene din zona studiata, in functie de tensiuni, conform Ord. 4/2007, astfel:

•24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV;

•37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decat distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica se poate face pe baza unei analize de risc, elaborate de catre un proiectant atestat de ANRE si aprobate de catre titularul de licenta prin avizul de amplasament, conform reglementarilor in vigoare.

Se va specifica in Regulamentul Local de Urbanism, ca pentru toate solicitarile de autorizatii de construire, este necesara mentionarea in Certificatul de Urbanism, a solicitarii de obtinere a avizului de amplasament din partea furnizorului de energie electrica (S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA).

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

În conformitate cu „Studiul de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitara" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L. anexat prezentei documentații.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune extinderea retelei existente de alimentare cu gaze naturale astfel incat sa acopere necesarul consumatorilor existenti, cat si a zonelor functionale noi.

Conform reglementarilor urbanistice propuse prin prezenta documentatie, este necesar sa se alimenteze cu gaz metan atat locuintele cat si spatiile propuse pentru servicii, comert, birouri, dotari publice, etc. conform zonificarii propuse.

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018.

Extinderea retelelor de distributie a gazelor naturale se va face in urma studiilor de solutie, elaborate de catre societati comerciale abilitate pentru acest lucru. Studiile respective vor respecta prescriptiile impuse de legislatie si se vor elabora pe baza bilanturilor energetice necesare pentru stabilirea debitelor de gaz metan care se vor instala la noii consumatori, in urma solicitarilor de investitie in zona. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 97 din 25 mai 2018 pentru aprobarea Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuţie a gazelor naturale şi de modificare a unor ordine ale preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei.

In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea realabila a operatorului de distributie gaze naturale.

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190 – Pentru protectia obiectivelor / sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

a.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 rezultat;

b.Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem

c.Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale

d.Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun restrictii si interdictii prevazute in legislatia in vigoare. Viitoarele constructii si / sau instalatiile subterane se vor proiecta / monta / amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de siguranta). Distanţele de siguranţa, exprimate în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane proiectate si sunt prezentate în Tabelul 1 si 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcţii noi şi/sau lucrări de orice natură in zona de protecţie a reţelelor de distribuţie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalaţiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor

Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerţului.

Având in vedere ca reţeaua de distribuţie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajării terenului, se va solicita si avizul societăţii de distributie gaze naturale.

3.6.5. Telecomunicaţii

În conformitate cu „Studiul de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitara" realizat de Project Resolv Consulting S.R.L. anexat prezentei documentaţii.

In zona studiata prin PUZ există reţele de telecomunicaţii acestea fiind pozate de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, continuand-se apoi pe DN3C. Avand in vedere ca operatorul de telecomunicatii din zona TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SRL si-a data acordul pentru acest PUZ, aceasta documentatie de urbanism propune pastrarea retelelor existente in zona studiata PUZ precum si extinderea conform planurilor de dezvoltare ale operatorului, catre toate zonele functionale noi.

3.6.6. Gospodărie comunală

Avand in vedere situatia actuala identificata in teren (depozitari de deseuri, atat menajare cat si diferite materiale de constructie) se propune aducerea la cunostinta a situatiei deseurilor identificate pe terenurile din vecinatatea terenului ce a generat PUZ, a proprietarilor terenurilor, de catre autoritatea locala, in vederea eliberarii terenurilor de deseuri, acesta activitate fiind in responsabilitatea proprietarilor acestora.

De asemenea este necesara crearea infrastructurii necesare pentru dezvoltarea si extinderea sistemului de colectare selectiva a deseurilor, deoarece multe materiale reciclabile si utile sunt depozitate împreună cu cele nereciclabile, fiind amestecate si contaminate din punct de vedere chimic si biologic, recuperarea lor fiind dificilă.

3.7. [illegible]

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Managementul corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.

In perioada de realizare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona.

-Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.

-In ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

-Operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate

-La parasirea incintei organizatorilor de santier, rotile autovehiculelor se vor curata.

-Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.

-Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.

-Depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse in caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata în proiect, luandu-se masuri de prevenire şi combatere a poluarilor accidentale.

-In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului.

-Se vor evita activitatile de incarcare/descarcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf in perioadele cu vant puternic.

-Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

-Drumurile vor fi permanent intretinute prin stropire cu apa pentru a se reduce praful.

-Este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti, de unde se pot produce pierderi pe sol;

-Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol.

-Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate.

In perioada de functionare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul retelei nou proiectate in reteaua publica existenta

-Se va asigura integritatea retelei evacuare apa uzata.

-In vederea diminuarii impactului apelor provenite din parcari si al apelor pluviale impure, se vor lua masuri precum: trecerea apelor provenite de la parcari (supraterane si subterane) si de pe caile de comunicatie prin separatoare de hidrocarburi, inaintea deversarii acestora in reteaua de canalizare publica.

-Pentru imbunatatirea parametrilor de emisie masurile constau in prevederea de instalatii de captare si evacuare dirijata a poluantilor generati la nivelul parcarilor subterane.

-Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

-Impunerea unor viteze maxime de circulatie in zonele de parcare

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z..

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiş şi de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcăminţi şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare şi pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

3.7.3. Depozitarea controlată a deşeurilor

Deşeurile menajere obţinute se vor depozita astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă şi să fie la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor şi se vor ridica periodic în baza unui contract individual încheiat.

3.7.4. Refacerea peisagistică şi reabilitare urbană

Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi înierbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

Realizarea investitiei propuse prin prezentul plan va constitui o forma de modificare a peisajului existent si de creare a unei noi prezente peisagistice, mai dinamica, moderna si eficienta. Investitia propusa prin PUZ va oferi zonei un aspect peisagistic placut, datorita arhitecturii moderne utilizate, spatiilor verzi intercalate, a lucrarilor de inalta tehnologie.

3.7.5. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţii şi al reţelelor edilitare majore

Disfuncţionalităţile din domeniul căilor de comunicaţii (circulaţie) pot fi eliminate prin:
- menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) şi întreţinerea carosabilului,
- realizarea şi întreţinerea perdelelor vegetale de aliniament şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

O parte din disfuncţionalităţile din domeniul reţelelor edilitare majore pot fi eliminate prin realizarea îngropată a reţelelor aeriene existente şi prin respectarea zonelor de protecţie şi siguranţă impuse prin normativele în vigoare.

3.8 [illegible]

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localitati este realizarea obiectivelor care sa serveasca tuturor locuitorilor comunitatii respective. Pentru asigurarea conditiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica propuse, sunt necesare urmatoarele elemente de baza:
- rezervarea terenurilor pentru obiective;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulatiei terenurilor, în functie de necesitatile de realizare a obiectivelor.

3.8.1. Enunţarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii denumirea lucrării, categoria de interes, suprafaţa sau lungimea lucrării)

Obiectivele de utilitate publica cuprind următoarele domenii:
- institutii publice si servicii;
- gospodarie comunală;
- cai de comunicatie;
- infrastructură şi reţele
- protejarea monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice – nu este cazul
- protejarea monumentelor naturale – nu este cazul

Noile obiective de utilitate publică propuse concret prin prezenta documentatie vizează în principal rețeaua de căi de comunicație propusă. Obiectivele de utilitate publică noi vor fi generate de propuneri de modificare a prospectelor căilor de comunicație existente, cât și de trasee de căi de comunicație noi.

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

DENUMIRE LUCRARE	CATEGORIE DE INTERES	LUNGIME / SUPRAFAŢĂ
INFRASTRUCTURĂ ŞI REŢELE		
Conductă alimentare cu apă Obor		-
Conducta de distribuţie apa Dn l00mm AZB – ce se menţine	local	-
Conducta de distribuţie apa Dn l00mm AZB-desfiinţată	local	505m
Conducta de distribuţie apa Dn l00mm AZB - deviere	local	555m
Conductă aducţiune apă potabilă propusă		1360m
Colectorul menajer Dn l000mm – ce se menţine	local	
Colectorul menajer Dn l000mm – tronson desfiinţat	local	390m
Colectorul menajer Dn l000mm – deviere	local	570m
LEA 110kV	local	-
LEA 10 kV – ce se menţine	local	-
LEA 10 kV – tronson desfiinţat	local	140m
LEA 10 kV – deviere	local	190m
LEA 10 kV – Bd. Aurel Vlaicu	local	
Reţea de alimentare cu gaze naturale	local	
Reţea de telecomunicaţii	local	
Conductă CONPET transport ţiţei	national	
Conductă PETROTRANS transport produse petroliere	naţional	
CĂI DE COMUNICAŢIE		
Bulevardul Aurel Vlaicu	local	
Drum naţional – DN 3C	local	
DN 3C	local	
DE 633	local	
DE 644	local	
DE 634/2	local	
DE 634/1	local	
DE 622/11	local	
DE 659/23	local	
DE 106	local	
DE 615	local	
DE 621	local	
DE 624	local	

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

3.8.2. Tipuri de proprietate în zonă

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăţi:

- **Teren proprietate publică de interes local**
  - Bulevardul Aurel Vlaicu
  - DN 3C
  - DE 633,
  - DE 644
  - DE 634/2
  - DE 634/1,
  - DE 622/11
  - DE 659/23
  - DE 106
  - DE 615
  - DE 621
  - DE 624

- **Teren proprietate privată** – terenurile proprietăţi private ce fac parte din zona studiată şi aparţin persoanelor juridice sau fizice

BILANT TERITORIAL EXISTENT REGIM JURIDIC	
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL	391271.00 mp.
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	70293.16 mp.
PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/ JURIDICE	1178935.72 mp.
TOTAL	1640499.88 mp.

BILANT TERITORIAL PROPUS REGIM JURIDIC	
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL	379903.50 mp.
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	208610.20 mp.
PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/ JURIDICE	1051986.18 mp.
TOTAL	1640499.88 mp

3.8.3. Circulaţia terenurilor între deţinători

Terenurile din cadrul zonei de studiu, au fost supuse unui schimb de terenuri între domeniul privat si cel public în vederea realizării unei trame stradale coerente şi funcţionale şi pentru realizarea tuturor reţelelor tehnico-edilitare în vederea asigurării scopului prezentei documentaţii, rezultând astfel o suprafată de 131463.896 mp ce urmează a fi cedată domeniului public.

CIRCULATIA TERENURILOR		
REGIM JURIDIC	**ZONA STUDIATA**	**SC ISARAN SRL**
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public local in vederea modernizarii si realizarii tramei stradale propuse	**138317.04 mp**	**21640.32 mp**
PROCENT DIN SUPRAFATA TOTALA	**8.43 % din 1640499.88 mp**	**18.65 % din 115982 mp**

CAPITOLUL 4 - P.U.Z. IN CONTINUARE

PLAN DE ACŢIUNE
în vederea implementării investiţiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1. Obiective operaţionale

Obiectivele operaţionale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare, acestea servesc scopului si sunt alcătuite din programe şi proiecte.

Obiectivele operaţionale ale investiţiilor propuse prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ŞI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Extinderea locuirii de calitate in partea de vest a municipiului Constanţa
2. Calitatea spaţiului public crescută cu 70% prin realizarea unui sistem de spaţii verzi şi a unui sistem de circulaţii pedestre ce conduc către un potenţial pol commercial - (în curs de dezvoltare) zona bulevardu cl Aurel Vlaicu
3. Suprafaţă crescută a spaţiilor verzi amenajate cu ~ 80% pentru zona studiată şi vecinătăţi.
4. Suprafaţă crescută a activităţilor, servicilor, dotărilor publice cu cel puţin 50% în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. şi vecinătăţi.
5. Dezvoltarea reţelei de circulaţie în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. şi vecinătăţi.
6. Activităţi diversificate în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z., cu număr de locuri de muncă crescut cu 50%.

Pentru atingerea obiectivelor operaţionale propuse se vor identifica şi stabili programe şi proiecte ce vor deservi scopului propus prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ŞI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019.

4.2. Programe

Programele vizează 4 paliere distinct ce prezintă o relație de interdependență între ele și anume:

- reconfigurare cadastrală a terenurilor;
- circulații;
- funcțiuni;
- spații publice.

Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației zonei țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Program de reconfigurare a parcelarului, pentru o dezvoltare coerentă și echilibrată a zonei studiate în legătură cu vecinătățile, din punct de vedere al infrastructurii și din punct de vedere funcțional.
2. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii tehnico-edilitare.
3. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii rutiere și modernizare a celei existene din vecinătate.
4. Program de dezvoltare, configurare și modernizare a circulației pedestre.
5. Program de dezvoltare și reorganizare a traseelor R.A.T.C. pentru a deservi un număr cât mai mare a locuitorilor.
6. Program de dezvoltare de spații publice verzi ce deservesc în primul rând construcțiile ulterioare cât și vecinătățile.
7. Program de amenajare peisagistică a zonei de reglementare V şi L2 pentru a îmbunătății calitatea locuirii, estetica zonei și a parcursului pietonal/ ciclabil/ carosabil, către zona centrală a ansamblului propus.
8. Program de realizare de dale urbane (cu rol - parcare subterană) pentru a minimiza necesitatea locurilor de parcare la sol.
9. Program de realizare a unor activități, servicii, dotări urbane (educaționale/ sanitare/ etc.) spre a deservii locuitorii zonei.
10. Program de amenajare a unor trasee pietonale ce leagă spațiile publice verzi din cadrul fiecărui cvartal propus.

4.3. Proiecte

Proiectul exprimă o acțiune clară, parte a unui program.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Proiect de realizare a unui schimb de terenuri între domeniul privat și domeniul public în cadrul zonei studiate.
2. Proiect de dezvoltare, extindere, modernizare și configurare a rețelelor tehnico-edilitare pentru a deservi în procent de 100% zona studiată.
3. Proiect de pietruire a drumurilor propuse până la finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc.
4. Proiect de modernizare a străzii DN 3C.
5. Proiect de extindere și modernizare a DE 633.

6. Proiect de realizare a drumului DE la nord de terenul ce a generat PUZ conform propunerii, după finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservește și realizarea de accesuri pietonale.

7. Proiect de asfaltare a drumurilor propuse după finalizarea construcțiilor (ce produc trafic greu) de pe terenurile pe care le deservesc și realizarea de accesuri pietonale.

8. Proiect de extindere si modernizare a drumului DE 644, pentru a îmbunătății traficul prin realizarea unei legaturi secundare cu bulevardul Aurel Vlaicu

9. Proiect de realizare şi modernizare a drumului DE 106, la momentul în care va fi imperios necesar pentru traficul din zonă și realizarea astfel a unei noi centuri a municipiului Constanţa

10. Proiect de inserare a mobilierului urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, locuri de stat, etc.).

11. Proiect de configurare al sensurilor de mers, conform propunerilor din cadrul documentației de tip P.U.Z. și al studiului de trafic aferent.

12. Proiect de inserare a elementelor de signalectică la nivelul întregii zone studiate.

13. Proiect de extindere și reorganizare al traseelor R.A.T.C., dinspre bulevardul Aurev Vlaicu spre partea de vest a acestuia.

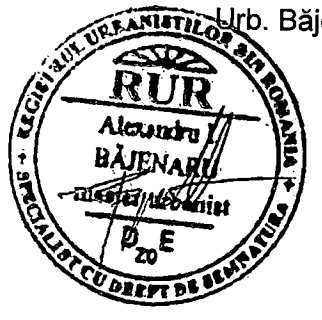
14. Proiect de amenajare al vegetației de aliniament, după finalizarea construcțiilor pe teren.

15. Proiect de amenajare a spațiilor publice verzi pe măsură ce se finalizează construcțiile aferente acestora, astfel încât să ridice calitatea locuirii prin calitatea peisagistică și diversitatea activităților (agreement/ loisir/ odihnă).

16. Proiect de edificare construcții parte a echipamentelor publice și dotărilor urbane (exemplu: grădiniță, etc.) în relație cu direcția strategică de edificare a construcțiilor/ teren.

Întocmit,
Arh. Sârbu Paula

Verificat,
Urb. Băjenaru Alexandru



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168
www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. [illegible]

1.1. [illegible]

1.1.1. Denumirea obiectului de investiţii

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ŞI URBANIZARE ZONĂ"

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

Extravilan Constanta, zona Anadalchioi, sola 68	
Parcela A641/2/2, Lot2 si Parcela A641/3, Lot 1 Parcela A641/3, Lot2; Parcela A641/3, Lot 3 Parcela A641/5, Lot1; Parcela A641/5 Lot2 Parcela A641/3, Lot4; Parcela A641/4	NR.CAD. 249761 – conform act de alipire nr. 3862 / 23.11.2018

Zona studiată în cadrul documentaţiei de tip P.U.Z. însumează o suprafaţă de 164.049 ha.

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

1.1.3. Titularul investiţiei

S.C. ISARAN GREEN S.R.L.

1.1.4. Elaboratorul documentaţiei

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANŢA
tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

1.1.5. Proiectant de specialitate – urbanism şi şef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

P.U.Z. preliminar

1.1.7. Număr proiect

196/ 2018

1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE AL PUZ/ ALTUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul municipiului Constanţa;
- H.C.L. nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobate din zona:

1	333_2002	PUD	PUD - "UNITATE DE PRODUCTIE SI SERVICII AGRICOLE", TEREN IN SUPRAFATA DE 1 HA, PARCELA A 605/5 SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, TEREN PROPRIETATE "MICROPLASMA" SRL
2	216_2005		HOTARARE PRIVIND PRELUNGIREA CONTRACTELOR DE INCHIRIERE SI INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA ALE UNOR SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA
3	602_2005	PUD	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – ATELIER REPARATI UTILAJE AGRICOLE, VULCANIZARE, DEPOZIT SI BIROURI, PARCELA A 605/5/1/1/2, TEREN IN SUPRAFATA DE 10 000 MP, PROPRIETATE SC ALIS SRL
4	26_2006	PUD	CONSTRUIRE REMIZA AGRICOLA SI CORP ADMINISTRATIV PARTER, EXTRAVILAN PARCELA A 612/1, TEREN IN SUPRAFATA DE 4500 MP, PROPRIETATE MILEA MIHAI-GABRIEL SI NICOLETA-OLGA, MILEA VASILICA

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PRE NESCHIMBARE
Anexa la [illegible]
ARHITECT ȘEF

5	286_2006 – modificare HCLM 380_2005	PUZ Aurel Vlaicu	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANSTIC ZONAL - BULEVARDUL AUREL VLAICU SI A REGULAMENTUTUI AFERENT, MUNICIPIULUI CONSTANTA
6	473_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
7	546_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
8	291_2007	PUD	CONSTRUIRE HALA UTILAJE AGRICOLE, extravilan , parcela A 604/3/2/1, teren in suprafata de 3000 mp, proprietate SC VICOMIMPEX SRL
9	283_2009	PUZ	TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMOBIL D+P+1E-HALA DEPOZITARE SI BIROURI , PARCELA A 663/1/2 TEREN IN SUPRAFATA DE 3166MP, PROPRIETATE MACARIE ION
10	21_2010	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE PARC AUTO-EXPO, SHOWROOM,SPALATORIE SI SERVICE AUTO, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZIT DJ 156, PARCELA 606/8 SI 606/9, TEREN IN SUPRAFATA DE 39500 MP, PROPRIETATE SC ASOCIATII SRL
11	183_2010	PUZ	PUZ-HALA REPARALII UTILAJ AGRICOL, TEREN ÎN SUPRAFANA DE 3500 MP, SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANNA, PARCELA A 663/4/2/2/1/1, PROPRIETATE SC TOM SI JERRY OSTROV FILIALA CONSTANLA SRL
12	173_2011	PUZ	HOTARÂRE PRIVIND PRIVIND APROBAREA DOCUMENTATIEI PLAN URBANISTIC ZONAL TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL PARTER-HALA UNELTE SI UTILAJE CONSTRUCTII, TEREN STUDIAT ÎN SUPRAFATA DE 5100MP, DIN CARE PARCELA A663/11 LOT 8 IN SUPRAFATA DE 4303 MP ESTE PROPRIETATE VANGHELICI APOSTOL SI KATI;
13	321_2011	PUZ	HOTARARE DE CONSILIU PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE DEPOZITARE SI DESFACERE MARFURI GENERALE, PARCELA A 606/2, TEREN IN SUPRAFATA TOTALA DE 45000MP, PROPRIETATEA SC EXCLUSIV ENB ALIMENT SRL
14	167_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE, SOLA 62 PARCELA A 612/4; SOLA 72 PARCELA A 672/33 SI PARCELA A 672/45, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 45350 MP, PROPRIETATEA NUMITULUI CRESU COSMIN;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
VIZAT
38231/22.02.2023

15	168_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN SI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT, PARCELA A 641/1, LOT 1/1/2, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 34000 MP, PROPRIETATE BODNARIUK IOANA MARIN;
16	262_2014	PUZ	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PUZ - INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRESTARI SERVICII SI COMPLEX AGREMENT, INITIATOR VLASCEANU CORNEL
17	264_2014	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI HALA MICA PRODUCTIE - INITIATOR POPA MARCELA SOLA 62, PARCELA A612/2/3
18	367_2017	PUZ Orhan	PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȚI REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE DN3C, B-DUL AUREL VLAICU ȘI CALEA FERATA, INITIATOR APTI ORHAN

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. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora pe întrega suprafaţă a zonei studiate, situată în partea de nord-vest a municipiului Constanţa, respectiv în intravilan şi extravilan, delimitată de Bulevardul Aurel Vlaicu, DN 3C Constanta-Ovidiu și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

(2) Regulamentul local de urbanism aferent documentaţiei "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" avizată şi aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanţa în activitatea de gestionare a spaţiului construit: identificarea şi încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire, conform legii.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38237/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 2 DOMENIUL DE APLICARE

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

(2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale, cât şi a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor şi pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.

(3) Se introduc interdicţii definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulaţie şi în zonele în care se prevăd spaţii verzi de interes public, cu excepţia instalaţiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spaţiile verzi publice sunt admise şi construcţii pentru reclamă şi promovare, precum şi amenajări pentru întreţinerea spaţiilor verzi ori pază.

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

(5) În toate unităţile teritoriale de referinţă ale prezentului regulament se va ţine seama de condiţionările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcţiile situate în zonele care au condiţii de fundare dificile şi / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

(6) Prezentul regulament produce efecte şi devine obligatoriu după aprobarea documentaţiei de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanţa, potrivit competenţelor pe care le deţine în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administraţia publică locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 3231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

(7) Derogări de la prevederile prezentului regulament.

Derogările, respectiv modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise numai în următoarele situaţii:

- condiţii dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehniccare conduc la solutii de amplasare si configurare a constructiilor care nu se inscriu in prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranta fata de constructii vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinaţii semnificative pentru municipiul Constanţa sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configuraţia urbană locală.

Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, insotit de studiul de insorire verificat la cerinta de sanatate, igiena si mediu si avizat favorabil de Directia de Sanatate Publica, precum si cu acordul unitatii teritoriale de pompieri;

- modificări ale funcțiunii, P.O.T. şi/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ŞI CONSTRUIT

ARTICOLUL 3 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege

(2)Necesitatea extinderii localităţilor urbane poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafeţe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

ARTICOLUL 4 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de legea, de normele in vigoare şi de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin prezenta documentaţie se va asigura introducerea în intravilan a terenurile ce au generat documentatia PUZ cu o suprafata de 115982mp / 11.598ha si a terenurilor pe care se propun investiții de interes județean si local, declarate cu utilitate publică. Celelalte terenuri se vor introduce in intravilan prin intermediul altor documentatii PUZ pentru care se va obtine avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, potrivit prevederilor art. 47^1 (1) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si conform Ordinului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr. 1056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea si eliberarea avizelor necesare introducerii in intravilan a terenurilor agricole.

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

ARTICOLUL 5 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

(2) În prezentul regulament prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile.

ARTICOLUL 6 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 38237/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

(2) în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin.(1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora

ARTICOLUL 7 ASIGURAREA ECHIPĂRII 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 bugetul de stat este interzisa.
(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 8 ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
(2) Conditiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Aprobat sub nr. 38231/27.02.2020

ARTICOLUL 9 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentaţie de urbanism.

ARTICOLUL 10 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

ARTICOLUL 11 AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIŞAJ PUBLICITAR

(1) Autorizarea amplasării de panouri de afişaj publicitar atât pe domeniul public, cât şi pe proprietăţi private sau pe faţadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

ARTICOLUL 12 ILUMINATUL ARHITECTURAL

(1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
(2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
(3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
(4) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168

construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor.
(5) Admiterea recepţiei va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
(6) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea in valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
(7) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a intreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural şi va avea următorul conţinut cadru:

1.Piese scrise:
• memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  • exploatarea și intreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
  • descrierea modului de implementare a soluției tehnice
2. Piese desenate:
• Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
• Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(8) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
(9) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
(10) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea şi care să nu deranjeze traficul auto şi pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcţiei sau firmei.
(11) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
(12) Firmele iluminate amplasate la mai puţin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora şi nici lumină intermitentă.
(13) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul primariei municipiului Constanta

3. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 13 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38251/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 14 AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje, staţii pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcţiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spaţiile comerciale aferente staţiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele de termoficare, electrice, de telecomunicaţii.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii utilizatorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor 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.

(4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

ARTICOLUL 15 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- depăşirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiţionări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 16 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se vor realiza conform Codului Civil actualizat si conform prezentului regulament, avand in vedere respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 17 ACCESE CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) Numărul şi configuraţia acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.
(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

ARTICOLUL 18 ACCESE PIETONALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.04.2020
ARHITECT ȘEF

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

ARTICOLUL 19 RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
(2) De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;
(3) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafeţelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii;
(4) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinată colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;
(5) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul faţadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

ARTICOLUL 20 REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii.
(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
(3) Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.
(4) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane. Pe traseele reţelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;
(2) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
Lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii. Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR ŞI A CONSTRUCŢIILOR

ARTICOLUL 21 PARCELAREA

(1) În accepţiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncţionalizare, reconfigurare, reparaţii, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
(3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 22 ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
(2) Înălţimea maximă se măsoară între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de amenajament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

AVIZAT CONFORM CU ORIGINALUL
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38239/17.09.2020
ARHITECT ȘEF

(3) Înălțimea în metri a 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.
(4) Este permisă adaptarea şi/sau suplimentarea numărul de niveluri ale construcției cu condiţia să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice şi funcționale ale construcțiilor.
(6) 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 şi 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.

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

ARTICOLUL 23 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 3823/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 24 PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Constanţa** aprobat prin **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.**
(2) Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel incat la cca. 4 locuri de parcare sa se situeze un arbore/ arbust in proximitatea acestora.

ARTICOLUL 25 SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **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 suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.**

ARTICOLUL 26 ÎMPREJMUIRI

(1) În conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:
a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

4. REGLEMENTĂRI [illegible]

4.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:
funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- regimul de construire;
- înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.
Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

4.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferenţiere a prevederilor regulamentului:
- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice şi arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiţie particulară de zonă protejată - definită conform legii, a studiilor de specialitate.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020

4.3. UNITĂŢI SI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE
Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă de 1640499.88 mp. (164.049 ha.), a fost împărţit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

1. Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
- **-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii**
- **-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte**

2. Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
- **-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale**
- **-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulaţie cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu**

3. Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice (ZC) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
- **-ZCa - Subzona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice**
- **-ZCb - Subzona locuinţe colective cu spaţii comerciale, servicii, activităţi dedicate polului terţiar, dotări şi echipamente publice**

4. Zona echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal (ZE)
5. Zona spaţii verzi şi funcţiuni de loisir şi / sau activităţi de joc/sport (V)
6. Zona cu destinaţie specială (S) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

-Sa - Subzona cu destinaţie specială cu caracter urban
-Sb - Subzona cu destinaţie specială cu caracter urban în care predomină funcţiunea de locuire / cazare

[redacted]

5.1. GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

L - ZONA DE LOCUIRE

Zona se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone) ce vor asigura necesităţile funcţionale şi spaţial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte vor asigura calitatea locuirii la standarde înalte, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.
Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:
-L1 - Subzona locuinţe individuale/ cuplate/ înşiruite şi colective mici şi medii
-L2 - Subzona de locuinţe colective înalte

M - ZONA MIXTĂ

Zona se caracterizează printr-o mare flexbilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).
Zona mixtă (M) din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:
-M1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale
-M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

ZC - ZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE

Zona se caracterizează printr-o diversificare şi concentrare a funcţiunilor complementare zonei de locuit, realizând tranziţia spre alte tipuri de zone funcţionale (zona mixtă, zona dotări şi echipamente de interes municipal)
Zona ZC din cadrul zonei studiate, se compune din următoarele subzone:
- ZCa - Zona comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice
- ZCb - Zona locuinte colective şi comercială de servicii şi activităţi dedicate polului terţiar, cu dotări şi echipamente publice

ZE - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL

Zona conţine noi nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic-configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi imediat accesibile investitorilor.

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat, spaţii pentru sport în aer liber şi agrement, spaţii plantate de protecţie şi petrecere a timpului liber în imediata apropiere a zonelor de locuit.

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN

Zona se dezvoltă pe terenuri ce aparţin MAI / MAPN iar autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare.

5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

5.2.1. UTILIZĂRI ADMISE

- **L1 - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNŞIRUITE ŞI COLECTIVE MICI ŞI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- locuinte individuale izolate, cuplate şi înşiruite;
- locuinte colective cu maxim 6 apartamente pe nivel (pentru parcele mai mari de 1500 mp);
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale, amenajări sportive şi de agrement sunt permise în clădiri de sine stătătoare pe parcele de minim 3000 mp şi în procent de maxim 25 % din ADC dacă fac parte din clădiri de locuit.
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmuiri.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii);
- la nivelul demisolului şi parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică;
- parcarile se pot amenaja in interiorul cladirilor la nivelul subsolurilor si a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

- **M1 - SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, lacasuri de cult;

- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcţiuni medicale (construcţii de sănătate) şi spaţii complementare
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentață auto multi-marcă;
- Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta
- Locuințele colective sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele colective sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din locuinţe colective. Pentru locuinţe colective cu regim de înălțime până la D+P+4E parcela minimă va fi de minim 1000 mp, pentru locuinţe colective cu mai mult de D+P+4E parcela minimă va fi 1500 mp. În aceste zone se permit funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Locuinte individuale, înşiruite, cuplate sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele individuale, înşiruite, cuplate sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din acelaşi timp de funcţiune. În aceste zone se permit funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. ____ / ____
38231 / 27.02.2020
ARHITECT ȘEF ____

- **M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentații de tip PUD.

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

- **ZCa - SUBZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Edituri, media;
- Servicii: sociale, colective si personale, activitati asociative diverse, etc;
- Centre comerciale, galerii comerciale şi de artă, comerţ cu obiecte de artă, centre conferinţe, training etc.;
- Cazino, dancing, cinema;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- Funcţiuni de turism şi agrement
- Alimentaţie publica: restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, etc;
- Loisir, spa şi sport in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Locuinte colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafetele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spatii verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii);
- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Edituri, media;
- Servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă, centre conferinţe, training etc.;
- Cazino, dancing, cinema;
- Funcţiuni de turism şi agrement
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Loisir, spa şi sport in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
39231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **ZE - ZONA ECHIPAMENTE ŞI DOTĂRI PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Instituţii şi servicii publice supramunicipale şi municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- Echipamente publice: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, învătământ superior şi de formare continuă, cămine;

- Servicii financiar-bancare şi de asigurări, poşta şi telecomunicaţii (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice şi profesionale (sedii de companii şi firme în clădiri specializate);
- Centre de cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activităţi asociative diverse; servicii profesionale, colective şi personale,
- Funcţiuni pentru turism, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerţ, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere,;
- Săli de conferinţe şi expoziţii, pavilioane expoziţionale, funcţiuni culturale
- Sport în spaţii acoperite, sport şi agrement în aer liber, săli de conferinţe, spectacole şi cinema de diferite capacităţi cu serviciile anexe;
- Locuințele colective sunt permise doar dacă determină caracterul unei străzi sau a unei insule delimitată de străzi publice. Pe străzile / insulele deja construite, locuinţele colective sunt permise doar dacă fondul construit este alcătuit tot din locuinţe colective. Pentru locuinţe colective cu regim de înălțime până la D+P+4E parcela minimă va fi de minim 1000 mp, pentru locuinţe colective cu mai mult de D+P+4E parcela minimă va fi 1500 mp. În aceste zone se permit funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri pentru profesiuni liberale în procent de maxim 25% din ADC.
- Unităţi mici şi mijlocii specializate în activităţi de producţie abstractă şi concretă în domenii de vârf; activităţi manufacturiere şi depozitare mic-gros legate de funcţionarea polului terţiar;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

- **V - ZONA SPAŢII VERZI ŞI FUNCŢIUNI DE LOISIR ŞI / SAU ACTIVITĂŢI DE JOC/SPORT**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Spaţii plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
  - Circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
  - Construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane) cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
  - Adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
  - Parcaje;
  - Mobilier urban, amenajări pentru sport, întreţinere fizică, joc şi odihnă;

- **Sa - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Functiuni medicale (de sanatate) si spatii complementare (de invatamant, administrative, locuinte de serviciu, de cazare, birouri si centre de transfer, inovare, cercetare, spatii multifunctionale: conferinte, expozitii, heliport, de tratament, de recuperare, etc)
  - Functiuni specifice MAI / MAPN (centre de antrenament, instruire practica, sedii administrative, locuinte de serviciu) conform normativelor specifice în vigoare

- **Sb - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN ÎN CARE PREDOMINĂ FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE / CAZARE**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - Spatii complementare functiunilor medicale (de invatamant, administrative, locuinte de serviciu, de cazare, birouri)

- Functiuni complementare activitatilor specifice MAI / MAPN (sedii administrative, locuinte de serviciu) conform normativelor specifice în vigoare

5.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **L1 + L2**
  - În cazul existentei echipamentelor publice la parterul şi demisolul blocurilor: gradinite, crese, cabinete medicale sau funcţiunile medicale, acestea trebuie să aiba accese separate de cel al locatarilor şi trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.
  - Se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului / portarului angajat permanent.
  - Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
  - Se admit spații destinate exercitării de profesiuni liberale, birouri, cabinete medicale, alimentatie publică, servicii exclusiv la parterul şi demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale prin generarea de incarcari suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite si prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

- **M1 + M2**
  - Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
  - Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
  - Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de clădiri cu functiuni de învăţământ şi culte;
  - Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

- **ZCa + ZCb**
  - Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
  - Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă de construire şi păstrat în rezervă să fie amenajat ca un spaţiu plantat accesibil locuitorilor, vegetaţia importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

- **ZE**
  - Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
  - Se vor asigura circulatii si piatete pietonale precum si scuaruri in pondere de min. 15% din suprafata de teren.
  - Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
  - Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de clădiri cu functiuni de învăţământ şi culte;

- **V**
  - Se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca activitătile desfăşurate să nu genereze disconfort pentru locuitorii din zonă prin generarea de incarcari suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite si prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.
  - Se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea şi configurarea spaţiilor libere fără vegetaţie înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

- **Sa +Sb**
  - Fără precizări

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

5.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- **L1 +L2**
  - Functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
  - Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
  - Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
  - Se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
  - Construcţii provizorii de orice natură;
  - Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
  - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **M1 +M2**
  - Orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi;
  - Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Construcţii provizorii de orice natură;
  - Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
  - Depozitare en-gros;
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
  - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **ZCa + ZCb**
  - Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Construcţii provizorii de orice natură;
  - Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
  - Depozitare en-gros;
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **ZE**
  - Orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi;
  - Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Construcţii provizorii de orice natură;
  - Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
  - Depozitare en-gros;
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
  - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Ordinul nr. 3231 / 22.02.2024
ARHITECT ȘEF

- **V**
  - Se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare;
  - Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
  - Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
  - Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.
  - Este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor spaţiilor verzi
  - Este interzisă desfăşurarea de activităţi generatoare de disconfort pentru locuitorii din zonă;
  - Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- **Sa + Sb**
  - Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

5.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) În accepţiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
(2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncţionalizare, reconfigurare, reparaţii, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
(3) Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (exceptie fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentatie)

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168

(4) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulaţii carosabile şi modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.
(5) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezemembrare si/sau alipire fara restrictii.
(6) Schimbul de terenuri şi cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planşa U04.2 Proprietatea asupra terenurilor – propunere şi recomadările din planşele U05 - Propunere de mobilare şi U06 - Propunere de parcelare) si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).
(7) Parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.
(8) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistica si functionala in zona, avand in vedere contextul vecinatatilor.
(9) Dacă reglementările la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă, a zonelor şi subzonelor funcţionale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiţii:
- au front la stradă;
- front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate şi minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 15 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 20 m).
- suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 300 mp) şi de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 400 mp);
(10) Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
- parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
(11) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice.
(12) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial.
(13) Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.
(14) În cazul parcelelor din cadrul zonei de echipamente şi dotări publice urbane de interes municipal:
- pentru funcţiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru servicii şi dotări de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18 metri in cazul fronturilor continue si de minim 25 metri in cazul fronturilor discontinue.
(15) În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte:
- pentru funcţiuni de interes public, dispuse izolat terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi alipite una sau mai multe parcele adiacente;
(16) Parcelările ulterioare consultă planşa U06-Propunere de parcelare.

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 32230/27.07.2020
ARHITECT ŞEF

5.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecţie la alte construcţii sau instalaţii;
- depăşirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale faţadelor până la înălţimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcţii în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiţionări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

(2) Se va rezerva terenul necesar realizării şi modernizării de străzi (Suprafeţele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U04.2 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificaţiile din planșa U02-Reglementari urbanistice cu străzile nou propuse şi secţiunile de drum.

(3) Pentru fiecare unitate teritorială de referintă se vor respecta şi prevederile specifice:

- **L1 - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNŞIRUITE ŞI COLECTIVE MICI ŞI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- Se vor avea în vedere distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu;
- Retragerea de la aliniament va fi de minim 3,00 metri;
- În fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasamente.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
la avizul nr. 3223 / 22.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii:

- Retragerea de la aliniament faţă de strada cu 4 benzi şi profilul stradal ilustrat în secţiunea S5 din plaşa U02 -Reglementări Urbanistice va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de strada cu 4 benzi şi profilul stradal ilustrat în secţiunea S4 din plaşa U02 -Reglementări Urbanistice va fi de minim 3,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi indiferent de profilul stradal va fi de minim 3,00 metri conform plaşei U02 -Reglementări Urbanistice.
- Se vor avea în vedere distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu;

- **M1 - SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 6 benzi va fi de minim 15,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

- **M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.

- Construcţiile noi se vor retrage de la aliniament faţă de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 30 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de DN 3C va fi minim 20 m
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 4 benzi şi cele cu 2 benzi va fi de minim 10,00 metri

- **ZCa - SUBZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Retragerea de la aliniament faţă de strada cu 4 benzi şi profilul stradal ilustrat în secţiunea S5 din plaşa U02 -Reglementări Urbanistice va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi indiferent de profilul stradal va fi de minim 3,00 metri
- Se vor avea în vedere distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu;

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi indiferent de profilul stradal va fi de minim 3,00 metri
- Se vor avea în vedere distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu;

- **ZE - ZONA ECHIPAMENTE ŞI DOTĂRI PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

- **V - ZONA SPAŢII VERZI ŞI FUNCŢIUNI DE LOISIR ŞI / SAU ACTIVITĂŢI DE JOC/SPORT**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Retragerea de la aliniament indiferent de profilul stradal va fi de minim 3,00 metri

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 3823/1/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **Sa - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 6 benzi va fi de minim 15,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

- **Sb - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN ÎN CARE PREDOMINĂ FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE / CAZARE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 4 benzi va fi de minim 10,00 metri
- Retragerea de la aliniament faţă de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri

5.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **L1 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNȘIRUITE ȘI COLECTIVE MICI ȘI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentații PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentația aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- construcțiile amplasate pe parcele cu o adâncime mai mică de 18 m se vor retrage față de limita posterioară la minim 3,00 metri

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- nu este cazul având în vedere faptul ca parcelele prezintă pe toate laturile retrageri fata de aliniament;

- **M1 - SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentații PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

- **M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
-

- **ZCa - SUBZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- nu este cazul având în vedere faptul ca parcela prezintă pe toate laturile retrageri fata de aliniament;

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- nu este cazul având în vedere faptul ca parcela prezintă pe toate laturile retrageri fata de aliniament;

- **ZE - ZONA ECHIPAMENTE ŞI DOTĂRI PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puţin de 3,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

- **V - ZONA SPAŢII VERZI ŞI FUNCŢIUNI DE LOISIR ŞI / SAU ACTIVITĂŢI DE JOC/SPORT**

- nu este cazul având în vedere faptul ca terenurile prezintă pe toate laturile aliniament;

- **Sa - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- construcțiile se vor retrage minimum 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, însă prezintă întâietate orice alte specificații conform normativelor de specialitate în funcție de destinația construcțiilor.

- **Sb - SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN ÎN CARE PREDOMINĂ FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE / CAZARE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- construcțiile se vor retrage minimum 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, însă prezintă întâietate orice alte specificații conform normativelor de specialitate în funcție de destinația construcțiilor.

5.3.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

(1) Autorizarea executarii construcţiilor este permisa numai daca se respecta:

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

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitaţii teritoriale de pompieri.

c) distante prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168

- **L1 - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNŞIRUITE ŞI COLECTIVE MICI ŞI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri, este admisă distanta între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri, este admisă distanta între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- 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 necesită lumină naturală;

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE.**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

Pentru funcţiunea de locuire se va respecta:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri, este admisă distanta între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- 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 necesită lumină naturală;

Pentru celelalte unităţi teritoriale de referinţă se vor respecta următoarele prevederi:

- 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 funcţiuni pentru care nu există specificaţii legate de iluminatul natural.
- Distanța dintre clădiri se poate admite la mai puțin de jumătate din înălțime, pe baza studiului de insorire favorabil pentru toate tipurile de functiuni.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

5.4. CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

5.4.1. ACCESURILE ŞI CIRCULAŢII CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice(existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul şi configuraţia accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

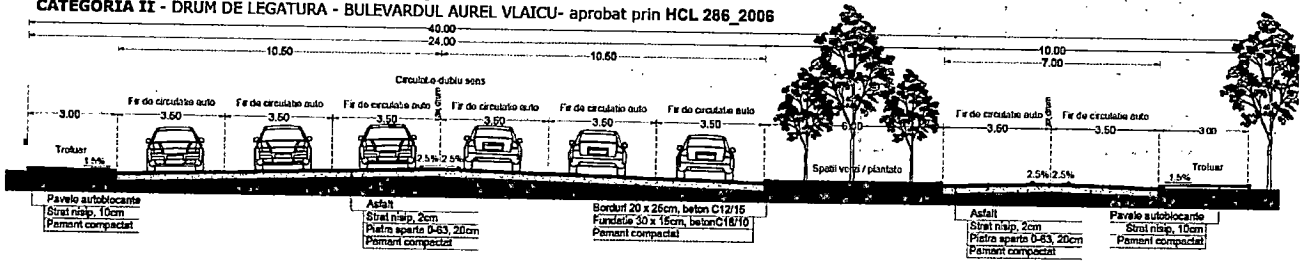
(3) Configurarea carosabilului va ţine seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planşele U02-Peglementări urbanistice.

(4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plaşei U06-Propunere de parcelare, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

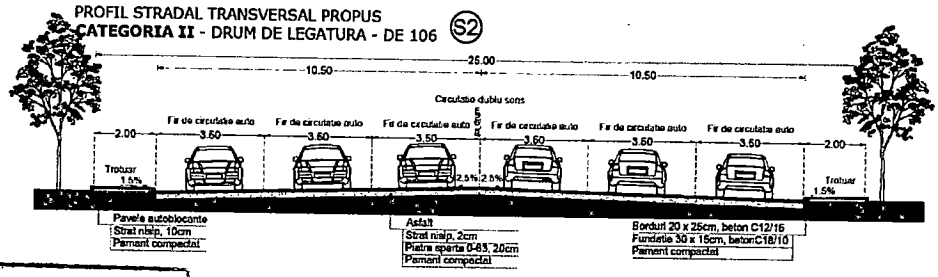
(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secţiunile prezentate în planşa U02-Reglementări urbanistice astfel:

PROFILE STRADALE TRANSVERSALE - PROPUSE

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (S1)
CATEGORIA II - DRUM DE LEGATURA - BULEVARDUL AUREL VLAICU- aprobat prin **HCL 286_2006**

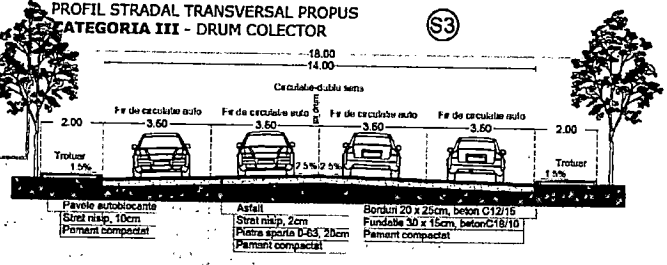


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS (S2)
CATEGORIA II - DRUM DE LEGATURA - DE 106



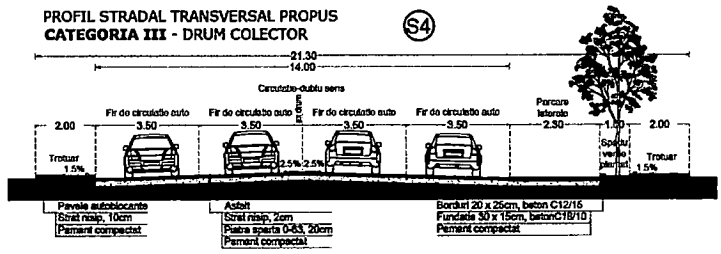
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. ____ / ____
38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF ____

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS (S3)
CATEGORIA III - DRUM COLECTOR

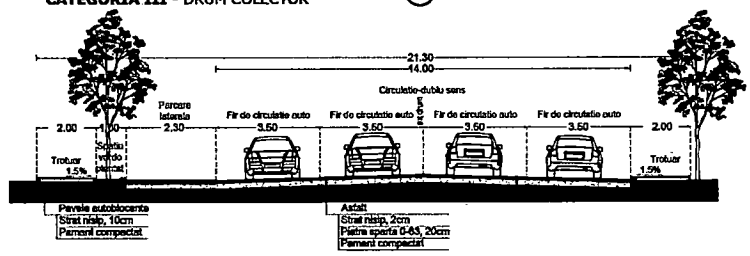


PROFILE STRADALE TRANSVERSALE - PROPUSE

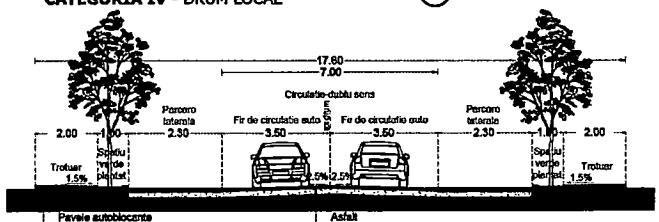
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA III - DRUM COLECTOR (S4)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA III - DRUM COLECTOR (S5)

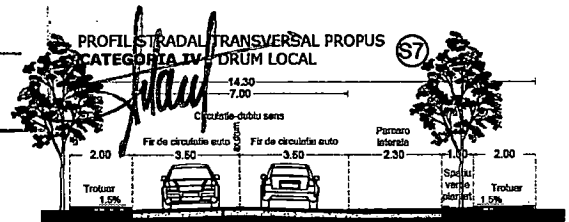


PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL (S6)

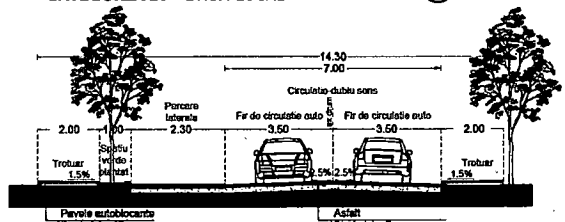


JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231 / 27.02.2020
ARHITECT ȘEF

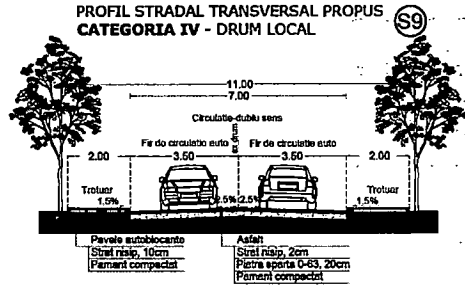
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL (S7)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL (S8)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL (S9)



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21. CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

5.4.2. ACCESURILE ŞI CIRCULAŢII PIETONALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru constructie, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) Pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcţiunilor propuse.

5.4.3. CIRCULAŢII PENTRU BICICLETE

(1) Se vor analiza posibilităţile de amenajare a unor piste de bicicletă conform planului U05-Propunere de mobilare urbană.
(2) Pistele de bicicletă vor avea minim 0.9 m pe sens de circulaţie

5.5. PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Constanţa** aprobat prin **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.**
(2) Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel incat la cca. 4 locuri de parcare sa se situeze un arbore/ arbust in proximitatea acestora.

5.6. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălţimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
(2) Înălţimea maximă se măsoară între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişă sau limita superioară a parapetului terasei.
(3) Înălțimea în metri a 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.
(4) Este permisă adaptarea şi/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiţia să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.
(6) 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.

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

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38239 / 27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **L1 - SUBZONA LOCUINŢE INDIVIDUALE/ CUPLATE/ ÎNŞIRUITE ŞI COLECTIVE MICI ŞI MEDII**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 20,00 metri

- **L2 - SUBZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 40,00 metri

- **M1 - SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 35,00 metri

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231 / 27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 40,00 metri

- **ZCa - SUBZONA COMERCIALĂ DE SERVICII ŞI ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, CU DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 70,00 metri
- punctual se pot realiza accente până la 100 metri; aceste accente vor reprezenta maxim 30% din suprafaţa construită a clădirii din care fac parte.

Pentru investiţiile ce au ca scop realizarea de construcţii cu accente de înălţime se vor elabora planuri urbanistice de detaliu în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, excepţie făcând accentele de înălţime ilustrate în partea desenată (U02 - Reglementări urbanistice respectiv U05-Investiţia propusă pe terenul ce a generat PUZ) prezentei documentaţii.

- **ZCb - SUBZONA LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE, SERVICII, ACTIVITĂŢI DEDICATE POLULUI TERŢIAR, DOTĂRI ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 46,00 metri

- **ZE - ZONA ECHIPAMENTE ŞI DOTĂRI PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi 70,00 metri cu accente până la 100 m
- punctual se pot realiza accente până la 100 metri; aceste accente vor reprezenta maxim 30% din suprafaţa construită a clădirii din care fac parte

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168

- **V - ZONA SPAŢII VERZI ŞI FUNCŢIUNI DE LOISIR ŞI / SAU ACTIVITĂŢI DE JOC/SPORT**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - înălţimea maximă a clădirilor va fi 10,00 metri; excepţie de la aceasta pot face elemente de mobilier urban (ex: statui, monumente, instalaţii urbane, etc.)

Se precizează faptul că documentatia prezentă admite in această zonă de reglementare realizarea de construcţii de tip pavilionar, galerii etc, din materiale naturale / uşoare ce se încadrează în acest tip de zonă, ce pot adăposti funcţiuni cu caracter comercial, de alimentaţie publică, culturale şi sportive.

- **Sa - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - înălţimea maximă a clădirilor va fi 45,00 metri

- **Sb - SUBZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN ÎN CARE PREDOMINĂ FUNCŢIUNEA DE LOCUIRE / CAZARE**
  In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
  - înălţimea maximă a clădirilor va fi 20,00 metri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231 / 27.02.2020
ARHITECT ŞEF

5.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcţiunilor adăpostite;
(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zonă;
(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;
(8) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
(9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
(10) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
(11) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor.
(12) Admiterea recepţiei va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

(13) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea in valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobillui.
(14) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a intreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural şi va avea următorul conţinut cadru:
1.Piese scrise:
• memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
• exploatarea și intreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
• descrierea modului de implementare a soluției tehnice
2. Piese desenate:
• Planuri, secțiuni caracteristice, faţade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
• Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

(15) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
(16) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
(17) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea şi care să nu deranjeze traficul auto şi pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcţiei sau firmei.
(18) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
(19) Firmele iluminate amplasate la mai puţin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora şi nici lumină intermitentă.
(20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primariei municipiului Constanta.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

5.8. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.8.1. RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică. De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;
(2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafeţelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
(3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinată colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum

public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;

(4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer condiţionat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcţiile noi aceste echipamente şi instalaţii vor fi mascate în planul faţadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicaţii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

5.8.2. REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor / construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.Pe traseele reţelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea;

(2) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

(3) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii. Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare *şi conform specificaţiilor instituţiilor avizatoare şi a planşei de propunere pentru reteaua tehnico-edilitara, cat şi a studiului de fezabilitate privind extinderea retelei hidroedilitare, elaborat de S.C. PROING CONSULT S.R.L.*

- Conform aviz e-distributie Dobrogea nr. 04364489 din 04.07.2019, amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A., în zonă existând reţele electrice ce permit racordarea noului obiectiv. Pe amplasamentul studiat trece linia electrică LEA 10 KV şi de-a lungul Bulevardului Aurel Vlaicu, in partea de E a zonei studiate, se regaseste LEA 110 kV. De asemenea, in cadrul Ridicarii topografice a fost evidentiata si existenta unei linii electrice aeriene LEA 110 kV ce traverseaza zona studiată pe directia NV spre Statia de transformare 400/110 kV Constanta Nord (CNTEE Transelectrica SA).

La lotizare se va tine cont de traseele reţelelor electrice astfel încât acestea să rămână în domeniu public.

Astfel autorizatia de construire se va elibera cu conditia întocmirii unui studiu de solutie ce va oferi optiuni de electrificare a zonei în care se propune edificarea constructiei, ce va face parte din documentatia depusa către e-distributie Dobrogea în vederea obtinerii avizului de amplasament.

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE engie nr. 314.053.190 / 21.06.2019- pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii. Terenul analizat NU este traversat de rețele de distribuție gaze naturale.

- Conform aviz S.C. RAJA S.A. nr. 781/67276 din 09.08.2019 pe amplasamentul ce face obiectivul prezentei documentaţii există conductă de distribuţie apa Dn 100 mm AZB şi colectorul menajer Dn 1000mm B în intreţinerea si exploatarea RAJA SA.
Conform HG 930/2005, zona de protecţie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distribuţie apa Dn l00mm AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei.
Conform Regulamentului Serviciului, zona de protecţie pentru colectorul menajer Dn l000mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului.
In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

- Conform aviz RCD&RDS nr. 4435 din 07.05.2019 în zona studiată există reţele de telecomunicaţii aflate în proprietatea societăţii.

- Conform aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 1033/ 21.06.2019, pîn zona lucrării propuse există cabluri pozate TC. Telekom este de acord cu prezenta lucrare numai în condiţiile înteplinirii măsurilor de protejare a reţelelor conform avizului emis.

5.8.3. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

(1) Conform HG 930/2005, zona de protecţie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distribuţie apa Dn l00mm AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).
(2) Conform Regulamentului Serviciului, zona de protecţie pentru colectorul menajer Dn l000mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

(3) Conform *Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

(4) Pentru acest PUZ s-a obtinut din partea CONPET SA o adresă privitoare la situatia conductelor administrate de aceasta in zona studiata PUZ. Astfel, CONPET S.A. Ploieşti în calitate de concesionar (conform H.G. 793/2002) al Sistemul Naţional de Transport al Petrolului, adminstrează o conductă de transport ţiţei cu diamentru de 24" Constanţa-Midia, ce poate fi afectată de viitoatrele lucrări de investiţii. Zona de protectie / siguranta a acesteia este de 10 m de o parte şi de alta a conductei, zona in care nu pot fi amplasate constructii.

(5) De asemenea, s-a obtinut din partea PETROTRANS SA un aviz favorabil pentru prezentul PUZ, fiind figurate pe planul anexa al acestuia traseul unei conducte de transport produse petroliere. Zona de protectie / siguranta a acesteia este de 10 m de o parte şi de alta a conductei, zona în care nu pot fi amplasate constructii.

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

5.9. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, **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 suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.**

(2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

(3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

(5) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafata terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

5.10. ÎMPREJMUIRI

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

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

(2) **Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri**
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulaţia publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundaţia nu va depăşi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleaşi exigențe ca şi aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) **NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.**

5.11. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- **L1**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.
POT maxim = 40%

- **L2**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii
POT maxim = 50%

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/22.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **M1**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.
POT maxim = 60%

- **M2**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.
POT maxim = 60%

- **ZCa+ZCb**

In cadrul acestor UTR-uri Reglementările propuse sunt obligatorii.
POT maxim = 60%

- **ZE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.
POT maxim = 60%

- **V**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
POT maxim = 10%

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38239 / 27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **Sa+Sb**

In cadrul acestor UTR-uri Reglementările propuse sunt obligatorii.
POT maxim = 50%

5.12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **L1**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan. Pentru terenurile deja aflate în intravilan se vor respecta reglementările din documentaţia aprobată prin care s-a realizat introducerea in intravilan.
CUT maxim = 2.5 mp./ A.D.C.

- **L2**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
CUT maxim = 3.6 mp./ A.D.C.;

- **M1**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.
CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0743.904.204 / 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

- **M2**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii şi se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip PUD.
CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

- **ZCa+ZCb**

In cadrul acestor UTR-uri Reglementările propuse sunt obligatorii.
CUT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;

- **ZE**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt cu caracter informativ, urmând ca zona să fie detaliată în cadrul unor documentaţii PUZ prin intermediul cărora se va realiza si introducerea în intravilan.
CUT maxim = 4.0 mp./ A.D.C.;

- **V**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
CUT maxim = 0.5 mp./ A.D.C.;

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

- **Sa**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

- **Sb**

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii.
CUT maxim = 2.5 mp./ A.D.C.;

Întocmit,
Arh. Paula Sârbu

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

PLAN DE ACŢIUNI

[redacted]

Denumirea lucrării

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ŞI URBANIZARE ZONĂ"

Amplasamentul pentru care se iniţiază P.U.Z.-ul

Extravilan Constanta, zona Anadalchioi, sola 68	
Parcela A641/2/2, Lot2 si Parcela A641/3, Lot 1 Parcela A641/3, Lot2; Parcela A641/3, Lot 3 Parcela A641/5, Lot1; Parcela A641/5 Lot2 Parcela A641/3, Lot4; Parcela A641/4	NR.CAD. 249761 – conform act de alipire nr. 3862 / 23.11.2018

JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38239/27.02.2020
ARHITECT ŞEF

Beneficiar

S.C. ISARAN S.R.L.

Investitor

S.C. ISARAN GREEN S.R.L.

Proiectant general

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANŢA
Tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

Data elaborării

Martie 2019

Număr proiect

196/2018

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

PLAN DE ACȚIUNE
în vederea implementării investițiilor propuse prin: PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ elaborata in baza avizului de oportunitate nr. 108203 din 06.06.2019

4.1. Obiective operaționale

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare, acestea servesc scopului si sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Extinderea intravilanului in partea de vest a municipiului Constanţa, prin realizarea unui nou cartier invecinat polului de dezvoltare ce se contureaza in ultima perioada de timp in partea de nord-vest a municipiului.
2. Calitatea spațiului public crescută cu cca. 60% prin realizarea unui sistem de spații verzi și a unui sistem de circulații pedestre si rutiere in zona de vest a municipiului ce conduc către dezvoltarea si modernizarea polului comercial (în curs de dezvoltare) situat de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu.
3. Suprafață crescută a spațiilor verzi amenajate cu cca. 20% pentru zona studiată și vecinătăți.
4. Suprafață crescută a activităților, servicilor, dotărilor publice cu cel puțin 50% în cadrul zonei din care face parte zona studiată prin P.U.Z. și vecinătăți.
5. Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare si rutiere impreuna cu amenajarile specifice acesteia în cadrul zonei la nivel de oras din care face parte zona studiată prin P.U.Z. și vecinătăți.
6. Extinderea retelei de transport in comun, la nivel de oras, prin dezvoltarea si modernizarea acesteia in zona de vest a municipiului.
6. Activități diversificate în cadrul zonei la nivel de oras in care se situeaza zona studiată prin P.U.Z., ce au un aport favorabil asupra economiei locale, prin cresterea locurilor de munca cu cca. 40-50% in zona.

Aceste obiective au fost conturate in baza analizei mediului intern si extern, ce s-a concretizat prin documentatia urbanistica P.U.Z. prezenta avand coroborat toate studiile de specialitate ce fac parte integrala din prezenta documentatie, impreuna cu prevederile avizelor emise de catre institutiile avizatoare.

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și stabili programe și proiecte ce vor deservi scopului propus prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019.

4.2. Programe

Programele vizează 4 paliere distincte ce prezintă o relatie de interdependență între ele și anume:
- reconfigurare cadastrală a terenurilor;
- circulații;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38234/29.07.2020
ARHITECT ȘEF

- funcțiuni;
- spații publice.

Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiune concretă direcționată spre îmbunătățirea situației zonei țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Program de reconfigurare a parcelarului, pentru o dezvoltare coerentă și echilibrată a zonei studiate în corelare cu vecinătățile, din punct de vedere al infrastructurii și din punct de vedere funcțional.
2. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii tehnico-edilitare.
3. Program de dezvoltare și configurare a infrastructurii rutiere și modernizare a celei existene din vecinătate (unde e cazul).
4. Program de dezvoltare, configurare și modernizare a circulației pedestre.
5. Program de dezvoltare și reorganizare a traseelor R.A.T.C. pentru a deservi un număr cât mai mare de utilizatori.
6. Program de realizare de dale urbane (cu rol - parcare subterană) pentru a minimiza necesitatea locurilor de parcare la sol, si efectele vizuale nefavorabile la nivel pietonal ale urbanului.
7. Program de dezvoltare de spații publice verzi ce deservesc în primul rând construcțiile ulterioare, ce se vor realiza in baza prezentului P.U.Z., cât și cele din vecinătate.
8. Program de amenajare peisagistică a zonei de reglementare V şi L2 pentru a îmbunătății calitatea locuirii, estetica zonei și a parcursului pietonal/ ciclabil/ carosabil, către zona centrală a ansamblului predominant rezidential propus.
9. Program de amenajare a unor trasee pietonale ce urmaresc realizarea unor legaturi intre spațiile publice verzi propuse din cadrul fiecărui cvartal asa cum a fost reglementat prin prezenta documentatie.
10. Program de realizare a unor (sub)zone de activități, servicii, dotări urbane (educaționale/ de sanatate/ de sport si joaca etc.) spre a deservii locuitorilor zonei.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

4.3. Proiecte

Proiectul exprimă o acțiune clară, parte a unui program.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ" în baza Avizului de oportunitate nr. 108203/ 06.06.2019, sunt după cum urmează:

1. Proiect de realizare a unui schimb de terenuri între domeniul privat și domeniul public în cadrul zonei studiate, unde este cazul, asa cum s-a propus prin prezenta documentatie urbanistica.
2. Proiect de dezvoltare, extindere, modernizare și configurare a rețelelor tehnico-edilitare pentru a deservi în procent de 100% zona studiată, pentru viitoarele investitii.
3. Proiect de edificare etapizata a constructiilor ce fac obiectul investiei prezentului P.U.Z..
4. Proiect de sistematizare a drumurilor propuse prin prezenta documentatie, ce se va realiza etapizat in functie de investitiile din zona si modul de deservire al drumurilor pentru aceste investitii.
5. Proiect de pietruire a drumurilor propuse până la finalizarea construcțiilor aferente terenurilor ce fac obiectul unor investitii in curs de desfasurare (procesul de construire generand trafic greu). Investitii demarate ulterior aprobarii prezentului P.U.Z..

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

6. Proiect de modernizare a străzii DN 3C, asa cum a fost reglementat prin documentatiile de urbanism, anterioare si prezenta.
7. Proiect de dezvoltare și modernizare a DE633, conform propunerilor din prezenta documentatie.
8. Proiect de dezvoltare si modernizare a strazilor perimetrale propuse terenului ce a generat documentatia prezenta, etapizat, odata cu dezvoltarea investiei.
9. Proiect de dezvoltare si modernizare a strazilor propuse din interiorul cartierului propus a se dezvolta pe terenului ce a generat documentatia prezenta, etapizat, odata cu dezvoltarea investiei.
10. Proiect de extindere si modernizare a drumului DE644, pentru a fluidiza traficul in zona prin realizarea unei legaturi secundare (DN3C-legatura principala) cu bulevardul Aurel Vlaicu.
11. Proiect de dezvoltare a drumului DE106, la momentul în care va fi imperios necesar pentru traficul din zonă astfel incat sa fie creata o noua centura a municipiului Constanţa.
12. Proiect de configurare al sensurilor de mers, conform propunerilor din cadrul documentației de tip P.U.Z. și al studiului de trafic aferent, odata cu configurarea si dezvoltarea infrastructurii rutiere.
13. Proiect de inserare a elementelor de signalectică la nivelul întregii zone studiate, odata cu configurarea si dezvoltarea infrastructurii rutiere.
14. Proiect de extindere și reorganizare al traseelor R.A.T.C., dinspre bulevardul Aurel Vlaicu spre zona ce face obiectul prezentului P.U.Z..
15. Proiect de inserare a mobilierului urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, locuri de stat, etc.), odata cu configurarea si dezvoltarea infrastructurii rutiere asa cum s-au stabilit profilele prin documentatia urbanistica prezenta.
16. Proiect de amenajare a vegetației de aliniament, după finalizarea construcțiilor pe teren si a echiparii tehnice aferente acestora, in vederea unei bune functionari si a unei imagini urbane omogena si echilibrata.
17. Proiect de amenajare a spațiilor publice verzi odata cu realizarea investitilor in zona si darea lor in folosinta, astfel încât să ridice calitatea locuirii si estetica noului urban, prin calitatea peisagistică și diversitatea activităților de loisir si agrement.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

4.1. Descriere momente de control

Avand in vedere amploarea lucrarilor si a tuturor diligentelor ce sunt necesare in vederea unei bune functionari si utilizari a zonei studiate, se stipuleaza faptul ca toate demersurile pot fi derulate concomitent (schimburi de terenuri, realizare drumuri, realizare extinderi/ modernizari drumuri, edificare constructii precum investitia ce a generat P.U.Z., etc.), receptia constructiilor edificate in baza prezentului P.U.Z. fiind conditionata de obtinerea receptiei pentru lucrarile cu privire la realizarea/ dezvoltarea/ modernizarea cailor de comunicatie/ transport ce duc la buna functionare a imobilului, pe fiecare teren ce dispune si/ sau va dispune de constructii.

In cazul in care din diverse motive (financiare, administrative, etc.) nu este posibila derularea concomitenta a lucrarilor/ investiilor in vederea realizarii scopului viziunii P.U.Z., proiectele se vor realiza etapizat, dupa cum urmeaza:

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și finalul etapei III.
În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarate proiectele cu impact major și anume, reconfigurarea cadastrala a terenurilor și proiectele cu impact major asupra infrastructurii tehnice și rutiere, continuându-se și în etapa a doua. De asemenea pot fi demarate si proiectele ce vizeaza edificarea de constructii in zona, ce conduce la o crestere a atractivitatii zonei, generand si alte investii ce stimuleaza

În etapa a doua sunt finalizate proiectele de dezvoltare/ configurare/ modernizare a infrastructurii tehnico-edilitare/ rutiere (cu mențiunea că asfaltarea drumurilor demarează odată cu incheierea etapei de construire / teren în condițiile în care s-au finalizat și branșamentele la rețelele tehnico-edilitare, astfel incat drumurile propuse sa nu fie deteriorate prin traficul greu generat de procesuld e construire).
Cea de treia etapă încheie proiectele ce vizează reconfigurarea traseelor de transport public, amenajările de spații publice verzi, a aliniamentelor stradale și a inserării elementelor de mobilier urban și signalectică, ajungand astfel la o imagine urbana conforma cu viziunea prezentei documentatii.

Se preconizeaza o perioada de investitie de de cca. 20 ani (cca. 2020 - 2040) pentru a se putea realiza toate investitiile prevazute in documentatia urbanistica P.U.Z., luand in considerare ca nu toate terenurile din zona studiata se vor construi in imediata scurta perioada de timp.
Astfel pentru etapa 1 se preconizeaza o durata de aproximativ 10 ani, fiind proiecte ce au capacitatea de a creste atractivitatea zonei si pot genera investitii ulterioare ce stimuleaza dezvoltarea mai accelerata a zonei.
Etapa a doua are prevazuta o perioada de aproximativ 7 ani, fiind vorba de lucrari ce sunt coroborate cu alte proiecte/ investitii, unele dintre acestea fiind demarate in etapa I si continuate in etapa a II-a.
Cea de-a treia etapa prevede o periaoda de aproximativ 3 ani, fiind in principal vorba despre proiecte care implementeaza detalii de mobilier urban, signalectica si altele asemenea, ce completeaza noul tesut urban construit.

In functie de investitiile ulterioare ce se vor elabora in baza P.U.Z., proiectele etapizate in perioada 2020 - 2040, se pot intercala (ex.: proiecte prevazute a se realiza in etapa a III-a sa fie parte finalizate in etapa a II-a, s.a.m.d.).

4.2. Costul implementării proiectelor propuse

Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuri scăzute, medii, ridicate și foarte ridicate:

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 38231 / 27.02.2020
ARHITECT ȘEF

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR				ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT	FOARTE RIDICAT		
1. Proiect de realizare a unui schimb de terenuri între domeniul privat și domeniul public în cadrul zonei studiate, unde este cazul, asa cum s-a propus prin prezenta documentatie urbanistica.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. atata vreme cat aceste operatiuni vizeaza terenu(rile)pe care le detine in proprietate. Celelalte categorii de costuri se vor suporta de administratia publica in colaborare cu proprietarii de terenuri din zona, conform legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
2. Proiect de dezvoltare, extindere, modernizare și configurare a rețelelor tehnico-edilitare pentru a deservi in prodent de 100% zona studiată, pentru viitoarele investitii.					Proprietari persoane fizice/ juridice, instituțiile deținătoare de rețele, Primăria Mun. Constanța, si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. atata vreme cat aceste operatiuni vizeaza terenu(rile)pe care le detine in proprietate. Celelalte categorii de costuri se vor suporta de catre fiecare proprietar de teren in parte, pentru imobilul pe care il detine in proprietate si care face obiectul unei noi investitii in baza prezentului P.U.Z..
3. Proiect de edificare etapizata a constructiilor ce fac obiectul investiei prezentului P.U.Z..					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. pentru realizarea unui nou cartier in zona de vest a municipiului, ce a generat documentatia urbanistica prezenta.
4. Proiect de sistematizare a					Proprietari persoane fizice/	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38239/27.02.2020
ARHITECT ȘEF

drumurilor propuse prin prezenta documentatie, ce se va realiza etapizat in functie de investitiile din zona si modul de deservire al drumurilor pentru aceste investitii.					juridice și Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	proprietarii de terenuri - exclusiv pentru lungimea de drum ce deserveste terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
5. Proiect de pietruire a drumurilor propuse până la finalizarea construcțiilor aferente terenurilor ce fac obiectul unor investitii in curs de desfasurare (procesul de construire generează trafic greu) investitii demarate ulterior aprobării prezentului P.U.Z..					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru lungimea de drum ce deserveste terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
6. Proiect de modernizare a străzii DN 3C, asa cum a fost reglementat prin documentatiile de urbanism, anterioare si prezenta.					Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
7. Proiect de dezvoltare și modernizare a DE633, conform propunerilor din prezenta documentatie.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z. și proprietarii de terenuri - exclusiv pentru lungimea de drum ce deserveste terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte drumuri/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
8. Proiect de dezvoltare si modernizare a strazilor					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța si	Costul suportat de investitorul P.U.Z..

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38231/29.02.2020
ARHITECT ȘEF

perimetrale propuse terenului ce a generat documentatia prezenta, etapizat, odata cu dezvoltarea investiei.					persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	
9. Proiect de dezvoltare si modernizare a strazilor propuse din interiorul cartierului propus a se dezvolta pe terenului ce a generat documentatia prezenta, etapizat, odata cu dezvoltarea investiei.				[redacted]	Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de investitorul P.U.Z..
10. Proiect de extindere si modernizare a drumului DE644, pentru a fluidiza traficul in zona prin realizarea unei legaturi secundare (DN3C-legatura principala) cu bulevardul Aurel Vlaicu.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri și persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de proprietarii de terenuri - exclusiv pentru lungimea de drum ce deserveste terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte segmente de drum/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
11. Proiect de dezvoltare a drumului DE106, la momentul în care va fi imperios necesar pentru traficul din zonă astfel incat sa fie creata o noua centura a municipiului Constanța.					Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
12. Proiect de configurare al sensurilor de mers, conform propunerilor din cadrul documentației de tip P.U.Z. și al studiului de trafic aferent, odata cu odata cu configurarea si					Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri, organele competente privind circulatia rutiera si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si	Costul suportat de P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38239 / 27.02.2020
ARHITECT ȘEF

dezvoltarea infrastructurii rutiere.					implementarea proiectelor.	
13. Proiect de inserare a elementelor de signalectică la nivelul întregii zone studiate, odata cu configurarea si dezvoltarea infrastructurii rutiere.					Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri, organele competente privind circulatia rutiera si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	**Costul suportat de** P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
14. Proiect de extindere și reorganizare al traseelor R.A.T.C., dinspre bulevardul Aurel Vlaicu spre zona ce face obiectul prezentului P.U.Z.					Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța, Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri, organele competente privind circulatia rutiera si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța, Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
15. Proiect de inserare a mobilierului urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, locuri de stat, etc.), odata cu configurarea si dezvoltarea infrastructurii rutiere asa cum s-au stabilit profilele prin documentatia urbanistica prezenta.					Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri, organele competente privind circulatia rutiera si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	**Costul suportat de** P.M.C./ orice alte entitati detinatoare de drumuri.
16. Proiect de amenajare a vegetației de aliniament, după finalizarea construcțiilor pe teren si a echiparii tehnice aferente acestora, in vederea unei bune functionari si a unei imagini					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța/ orice alte entitati detinatoare de drumuri si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de proprietarii de terenuri - exclusiv pentru lungimea de drum ce deserveste terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte segmente de drum/ extinderi de drum, atribuțiile revin P.M.C./ orice alte

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
38239/27.08.2020
ARHITECT ȘEF

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR.LAIC VODA NR.21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168
MAIL: office@masstudio.ro

urbane omogena si echilibrata.						entitati detinatoare de drumuri.
17. Proiect de amenajare a spațiilor publice verzi odata cu realizarea investitilor in zona si darea lor in folosinta, astfel încât să ridice calitatea locuirii si estetica mediului urban prin calitatea peisagistică și diversitatea activităților de loisir si agrement.					Proprietari persoane fizice/ juridice și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat de proprietarii de terenuri - exclusiv pentru terenurile ce le detin in proprietate; pentru orice alte terenuri, atribuțiile revin P.M.C..

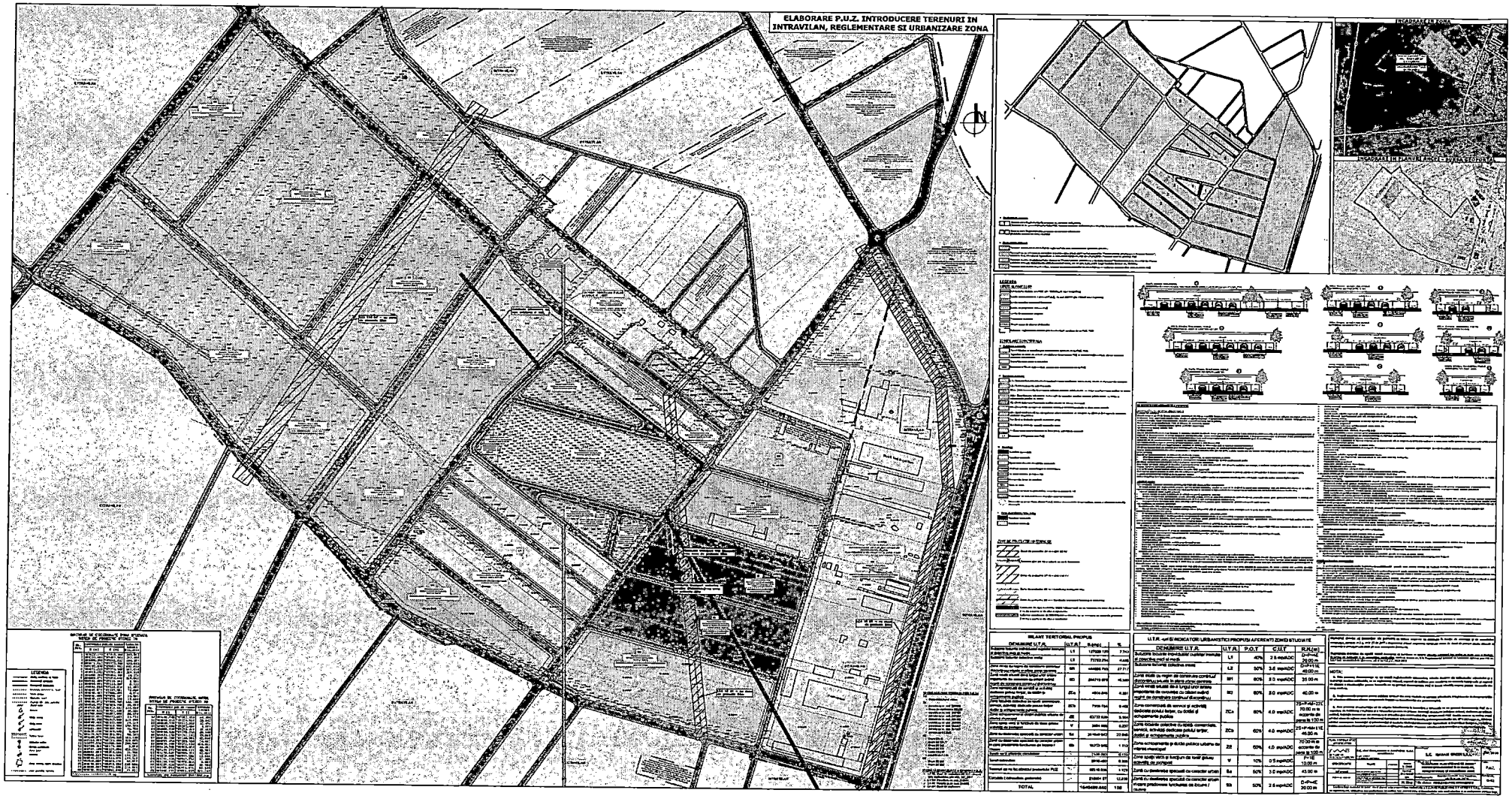
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr 38231/
27.07.2020
ARHITECT ȘEF

Întocmit,
Arh. Paula Sârbu

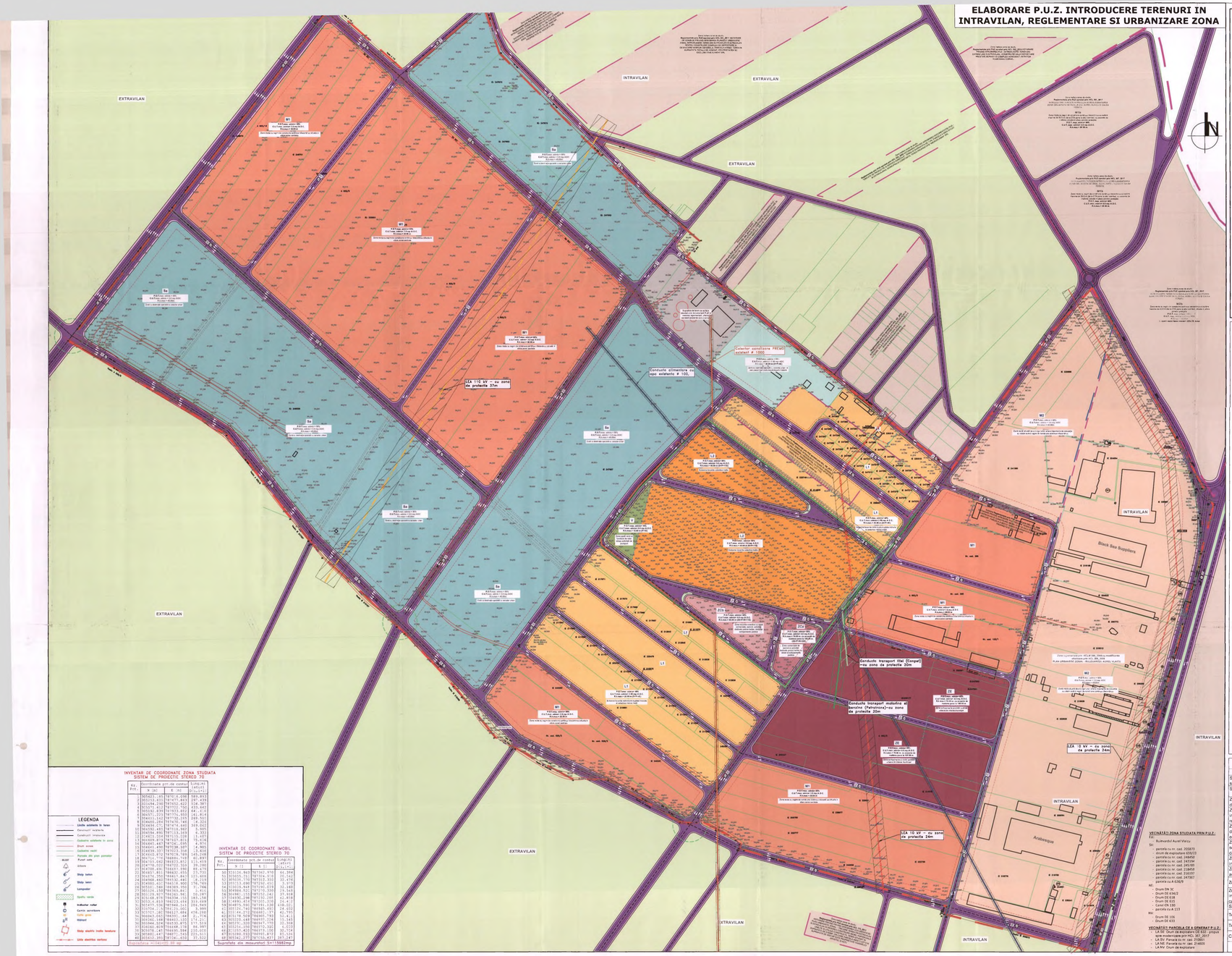
Urb. Loredana-Ionela Păvăluc

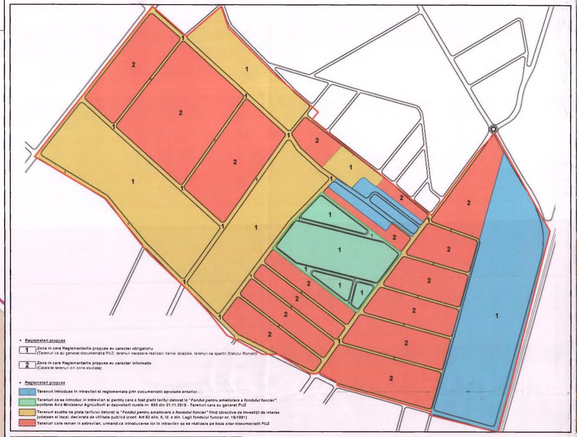
Verificat,
Urb. Băjenaru Alexandru

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandru I. BĂJENARU
urbanist
ID ZO E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA


ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA

ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA





- Reglementari propuse
  - 1 – Zona cu care Reglementările propune un caracter obligatoriu (Terenurile de la prezenta documentație PUZ, lăsându-le rezervă la fiecărei viitoare analize, terenurile de aparții Statului Român)
  - 2 – Zona cu care Reglementările propune au caracter informativ (Celelalte terenuri din zona studiată)
- Reglementări propuse
  - Terenuri introduse în intravilan și reglementate prin documentații aprobate anterior...
  - Terenuri ce se introduc în intravilan și pentru care s-au făcut plăți tarifiz datorat la "Fondul pentru ameliorare a fondului funciar", conform Art.1 Ministerul Agriculturii și dezvoltării rurale nr. 855 din 31.11.2016 - Terenuri care au generat PUZ
  - Terenuri scutite de plata tarifului datorat la "Fondul pentru ameliorare a fondului funciar" fiind obiective de investiții de interes public, care declarate ca atît cele publică (conf. Art.62 alin. A, B, c din Legii fondului funciar nr. 18/1991)
  - Terenuri care ramân în extravilan, urmând ca introducerea lor în intravilan să se realizeze pe baza altor documentații PUZ

INCADRARE IN ZONA

INCADRARE IN PLANURI ANCPI - SURSA GEOPORTAL

LEGENDA

LIMITE SI PARCELARI
- Limita zona studiata prin PUZ (Nr 1640499.88 mp / 164.0499ha)
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z., nr. cad 240781 (Sr=1158821 mp./ 11.5882ha)
- Limita intravilan municipiu Constanta
- Limite de proprietate anterior PUZ
- Limite de proprietate proiectat
- Construcții existente
- Regim înălțime de propus și cad fiin
- Mențiune reglementarea anterior prin documentații aprobate de fp PUZ, PUD

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Funcțiuni existente
  - Teren introdus în intravilan prin documentații aprobate de fp PUZ, PUD
  - Zona de folosință conform documentații PUZ și extindere reglementări, urbanizi aprobați
  - Suprafețe teren scoat în extravilan
  - M2b – Denumire UTR-uri reglementate anterior prin documentații de fp PUZ
- Funcțiuni propuse
  - L1 – Subzona locuințe individuale/cuplate/înșiruite și colective mici și medii, situate în afara zonelor protejate
  - L2 – Subzona locuințe colective înalte
  - ZCa – Zona comerciala de servicii și activități dedicate polu/ terțiar, cu dotări și echipamente publice de parter
  - ZCb – Zona locuințe colectiv și/ sau comerciale de servicii și activități dedicate polu/ terțiar, cu dotări și echipamente publice de parter
  - ZE – Zona libera cu echipamente publice urbane de interes municipal
  - V – Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu, situată în afara zonei centrale
  - M1 – Zona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu
  - M2 – Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu
  - Ru – Zonă cu destinație specială cu caracter urban
  - Sa – Zona cu destinații sport-de tip vocație urbană
  - V – Zona spații verzi și funcțiuni de tip loisir și/sau activități de jocuri/sport
  - L1 – Denumire UTR propuse prin PUZ
- Culoare
  - Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală
  - Spații verzi aferente circulațiilor carosabile
  - Au statut propuse pentru, înșiruite și existente care
  - Au statut propuse pe blocaje noi
  - Demarcație bene de circulație
  - Zone de mers
  - Rezervate pe extinderi viitoare
  - Rezervate pe extinderi viitoare - caracter orientativ
  - Intersecție ce se va studia ulterior P.U.Z. printr-o documentație de specialitate, pentru a eficientiza traficul în zonă
- Zone de protecție / interdictie
  - Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
- Zona de protectie 24 m - LEA 10 kV
- Tronson LEA 10 kV existent ce va fi demontat
- Zona de protectie 37 m - LEA 110 kV
- Zona de protectie 20 m - Conducta transport titei
- Zona de protectie 20 m - Conducta transport benzina si motorina
- Conducte de apa existenta Ø100 Aducțiunea ce se mentine cu zona de protectie 3 m de o parte si de alta a conductei
- Coloseri semnalizare Ø1000 PRENO existenta ce se mentine cu zona de protectie 3 m de o parte si de alta a conductei

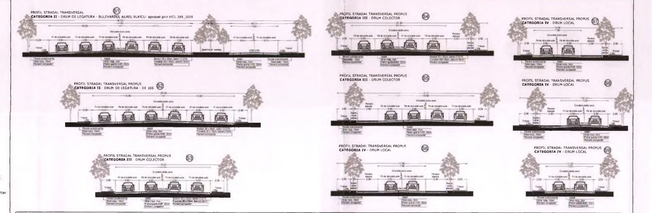
BILANT TERITORIAL PROPUS

DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S.(mp)	%
Subzona locuințe individuale/ cuplate/ înșiruite și/ colective mici și medii	L1	127029.120	7.743
Subzona locuințe colective înalte	L2	73752.254	4.496
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale	M1	454668.793	27.717
Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu	M2	268715.866	16.380
Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice	ZCa	4604.646	0.281
Zona locuințe colective cu spații comerciale, servicii, activități dedicate polului terțiar, dotări și echipamente publice	ZCb	7505.754	0.458
Zona spații verzi și funcțiuni de loisir și/sau activități de jocsport	V	83732.526	5.104
Zonă cu destinație specială cu caracter urban	Sa	3894.665	0.237
Zonă cu destinație specială cu caracter urban în care predomina funcțiunea de locuire / cazare	Sb	361649.942	22.045
Spații verzi aferente circulațiilor		18253.566	1.113
Teren extravilan		2539.063	0.155
Terenuri ce nu fac obiectul prezentului PUZ		5010.460	0.305
Circulații (carosabile, pietonale)		18510.558	1.128
TOTAL		210601.67	12.838
		1640499.880	100

U.T.R.-uri SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSI AFERENTI ZONEI STUDIATE

DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	P.O.T	C.U.T	R.H.(m)
Subzona locuințe individuale/ cuplate/ înșiruite și/ colective mici și medii	L1	40%	2.5 mp/ADC	D+P+4E 20.00 m
Subzona locuințe colective înalte	L2	50%	3.6 mp/ADC	D+P+11E 40.00 m
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale	M1	60%	3.0 mp/ADC	35.00 m
Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu	M2	60%	3.0 mp/ADC	40.00 m
Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice	ZCa	60%	4.0 mp/ADC	2S+P+M+22E 70.00 m si accente de pana la 100 m
Zona locuințe colective cu spații comerciale, servicii, activități dedicate polului terțiar, dotări și echipamente publice	ZCb	60%	4.0 mp/ADC	2S+P+M+11E 46.00 m
Zona echipamente și dotări publice urbane de interes municipal	ZE	60%	4.0 mp/ADC	70.00 m si accente de pana la 100 m
Zona spații verzi și funcțiuni de loisir și/sau activități de jocsport	V	10%	0.5 mp/ADC	P+1E 10.00 m
Zonă cu destinație specială cu caracter urban	Sa	50%	3.0 mp/ADC	45.00 m
Zonă cu destinație specială cu caracter urban în care predomina funcțiunea de locuire / cazare	Sb	50%	2.5 mp/ADC	D+P+4E 20.00 m

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

PRESCRIPTII LOCALE PENTRU ZONA STUDIATA

Numarul minim al locurilor de parcare se indica exprimat in unitati de masura de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HCL nr. 113/ 27.04.2017 - Regulament privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru scoterele de transformare autorizate pe raza municipiului Constanta

Suprafata minima de spatii verzi: Autorizatia de construire va contine obligatia mentionarii lucrarilor de spatii verzi si plantare, in functie de marimea si de caracteristicile constructiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 193/2013

NOTA:

1. Prin prezenta documentație se vor stabili reglementările urbanistice, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici și suprafețe maxime edificabile, ce se reglementează accesul, regimul de înălțime prin construire cu asemenea funcționale și regimul de aliniere a construcțiilor pentru terenurile ce au generat documentația PUZ și trama stradala majora pentru terenurile din zona studiata.

2. Reglementarile propuse pentru celelalte terenuri din zona studiata au caracter informativ, integrarea lor in documentatia de urbanism elaborate ulterior urmarindu-se salturi/ruptura investitionului si a proiectantului.

3. Prin prezenta documentație se asigura introducerea în intravilan a terenurilor ce au generat documentația PUZ în o suprafața de 1158821mp / 11.5821ha și a terenurilor ce care se propun investiții de interes județean și local, declarate cu utilitate publică. Celelalte terenuri ce vor introduce în intravilan prin intermediul altor documentații PUZ pentru care se va obține avizul prioritii clase de calitate emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, politul proiectantilor art. 47^1 (1) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si conform Ordinului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr. 766/2002, pentru aprobarea Procedurii privind emiterea si eliberarea acestor avize/ acorduri necesare introducerii in intravilan a terenurilor agricole.

Se poate folosi numai de catre persoana fizica sau juridica, careia i s-a eliberat. Se interzice copierea sau multiplicarea fara acordul scris al proiectantului.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate ptc.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [m]
1	365523.185	787572.098	589.855
2	365373.405	787677.863	297.438
3	365258.600	787766.000	145.000
4	365258.600	787911.700	453.385
5	365012.839	787933.802	84.016
6	364928.900	787933.802	84.016
7	364844.961	787933.802	84.016
8	364661.284	787470.748	74.332
9	364586.952	787470.748	74.332
10	364512.620	787470.748	74.332
11	364438.337	787023.308	13.438
12	364424.899	787023.308	13.438
13	364411.461	787023.308	40.497
14	364153.092	786823.802	113.418
15	364049.851	786868.195	113.418
16	363946.610	786912.588	113.418
17	363851.851	786432.495	23.733
18	363828.118	786432.495	23.733
19	363804.385	786432.495	23.733
20	363499.402	786176.568	176.768
21	363323.634	786176.568	176.768
22	363319.150	786363.841	6.491
23	363312.659	786369.534	8.633
24	363305.870	786376.534	185.248
25	363214.819	786223.454	319.688
26	363057.000	786502.000	319.688
27	362899.181	786780.546	319.688
28	362707.280	786127.684	676.256
29	362373.000	786713.000	676.256
30	362038.720	787298.316	676.256
31	361844.000	787633.000	387.000
32	361649.280	787967.684	387.000
33	361454.560	788302.368	387.000
34	361259.840	788637.052	387.000
35	361065.120	788971.736	387.000
36	360870.447	789306.420	387.000
37	360675.727	789641.104	387.000
38	360481.007	789975.788	387.000
39	360286.287	790310.472	387.000
40	360091.567	790645.156	387.000
41	359896.847	790979.840	387.000
42	359702.127	791314.524	387.000
43	359507.407	791649.208	387.000
44	359312.687	791983.892	387.000
45	359117.967	792318.576	387.000
46	358923.247	792653.260	387.000
47	358728.527	792987.944	387.000
48	358533.807	793322.628	387.000
49	358339.087	793657.312	387.000
50	358144.367	793991.996	387.000

Suprafata= 1640499.88 mp

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate ptc.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [m]
50	358126.968	787382.870	64.394
51	358063.000	787394.000	65.000
52	357998.000	787394.000	65.000
53	357933.000	787394.000	65.000
54	357868.000	787394.000	65.000
55	357803.000	787394.000	65.000
56	357738.000	787394.000	65.000
57	357673.000	787394.000	65.000
58	357608.000	787394.000	65.000
59	357543.000	787394.000	65.000
60	357478.000	787394.000	65.000
61	357413.000	787394.000	65.000
62	357348.000	787394.000	65.000
63	357283.000	787394.000	65.000
64	357218.000	787394.000	65.000
65	357153.000	787394.000	65.000
66	357088.000	787394.000	65.000
67	357023.000	787394.000	65.000
68	356958.000	787394.000	65.000
69	356893.000	787394.000	65.000
70	356828.000	787394.000	65.000
71	356763.000	787394.000	65.000
72	356698.000	787394.000	65.000
73	356633.000	787394.000	65.000
74	356568.000	787394.000	65.000
75	356503.000	787394.000	65.000
76	356438.000	787394.000	65.000
77	356373.000	787394.000	65.000
78	356308.000	787394.000	65.000
79	356243.000	787394.000	65.000
80	356178.000	787394.000	65.000
81	356113.000	787394.000	65.000
82	356048.000	787394.000	65.000
83	355983.000	787394.000	65.000
84	355918.000	787394.000	65.000
85	355853.000	787394.000	65.000
86	355788.000	787394.000	65.000
87	355723.000	787394.000	65.000
88	355658.000	787394.000	65.000
89	355593.000	787394.000	65.000
90	355528.000	787394.000	65.000
91	355463.000	787394.000	65.000
92	355398.000	787394.000	65.000
93	355333.000	787394.000	65.000
94	355268.000	787394.000	65.000
95	355203.000	787394.000	65.000
96	355138.000	787394.000	65.000
97	355073.000	787394.000	65.000
98	355008.000	787394.000	65.000
99	354944.000	787394.000	65.000
100	354879.000	787394.000	65.000
101	354814.000	787394.000	65.000
102	354749.000	787394.000	65.000