

**ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”**

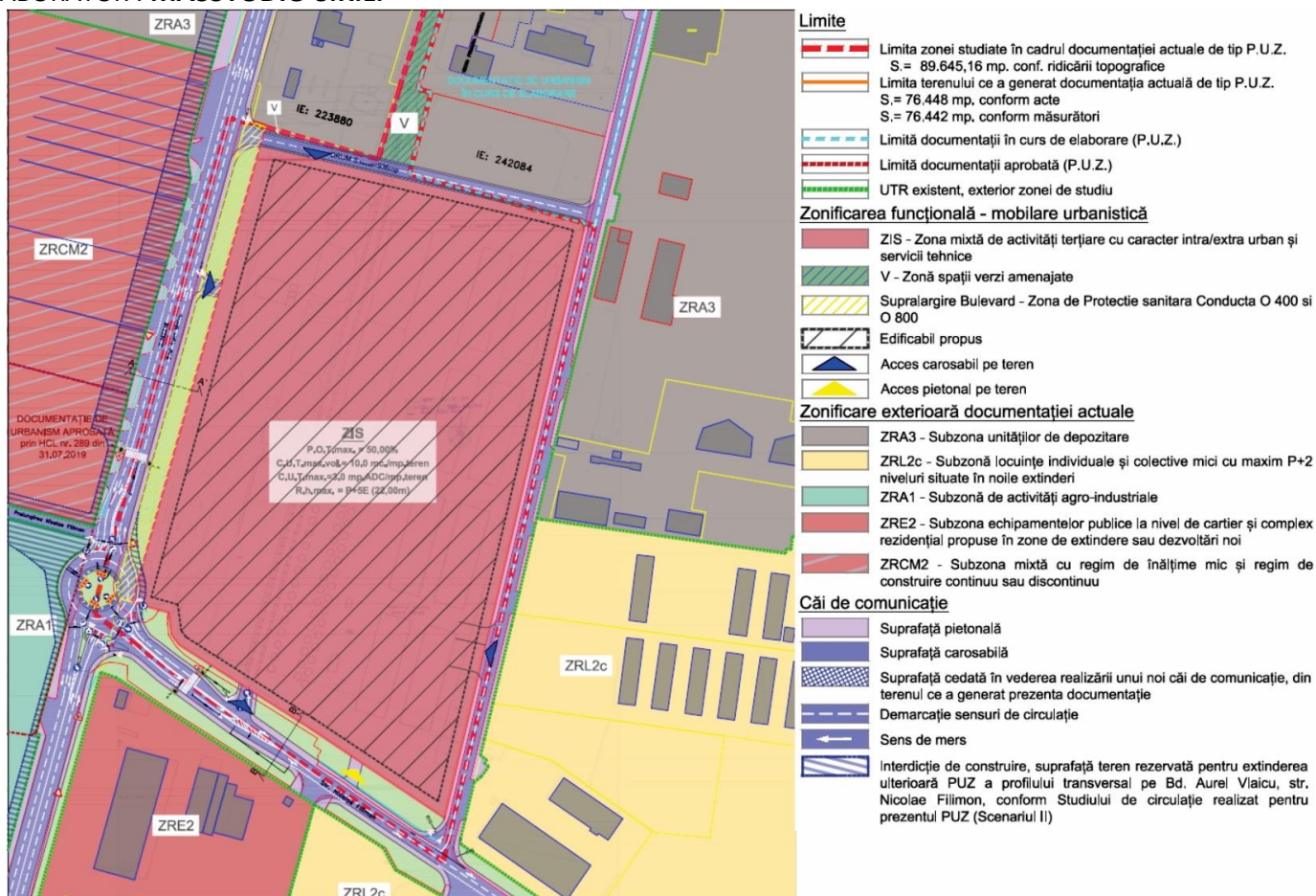
Conform aviz de oportunitate nr. 211507 din 22.11.2019

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.Z.: **MUN. CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1 (N.C. 203240)**

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT ȘI ÎNCADRAREA INTR-O SINGURĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE**

INITIATOR: **S.C. AMEROPA GRAINS S.A.**

ELABORATOR : **MASSTUDIO S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI**

**PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL, IN PERIOADA: 05.05.2020 - 10.05.2020**

**OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51 , ETAJ 1, CAMERA 121.**

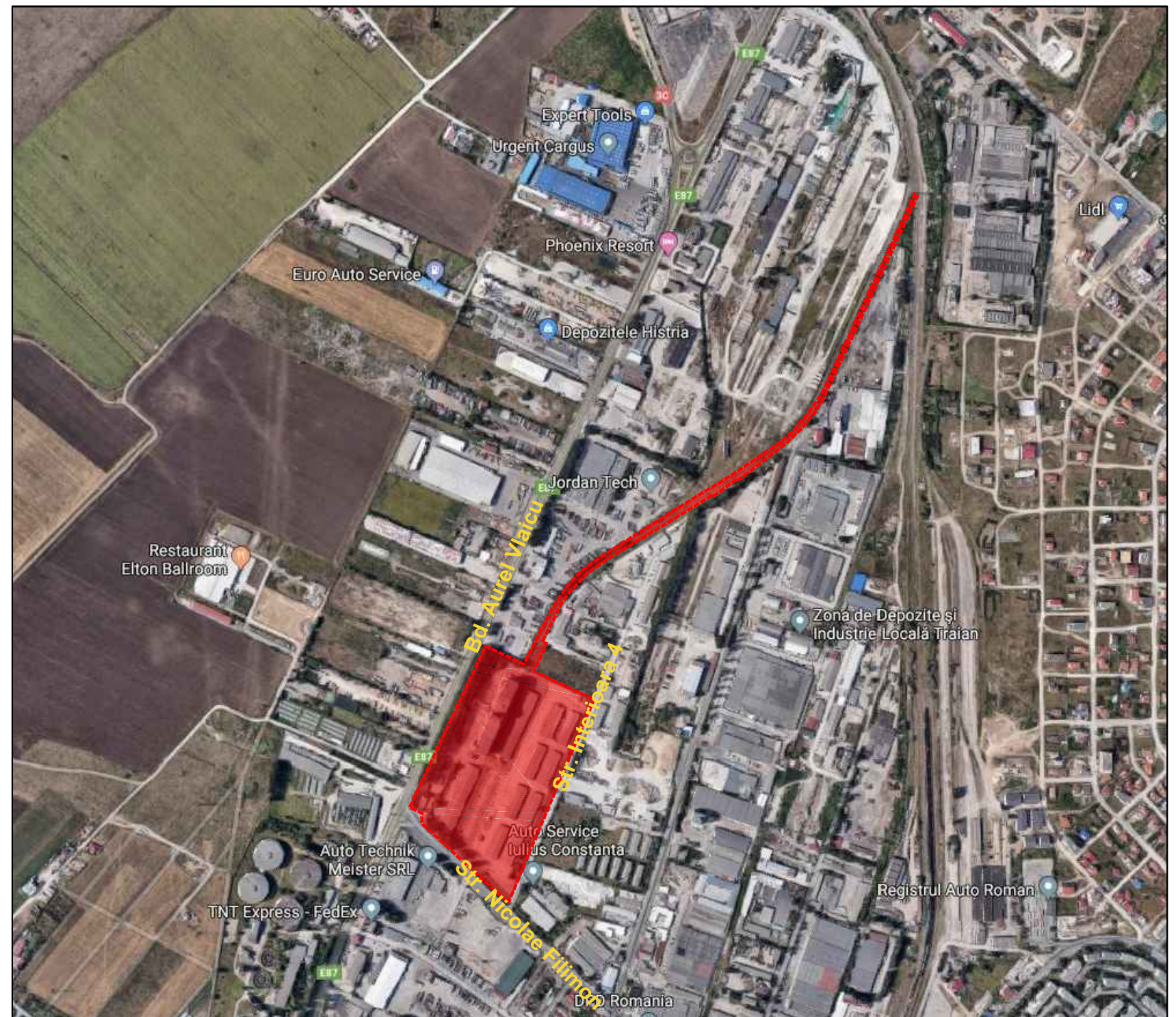
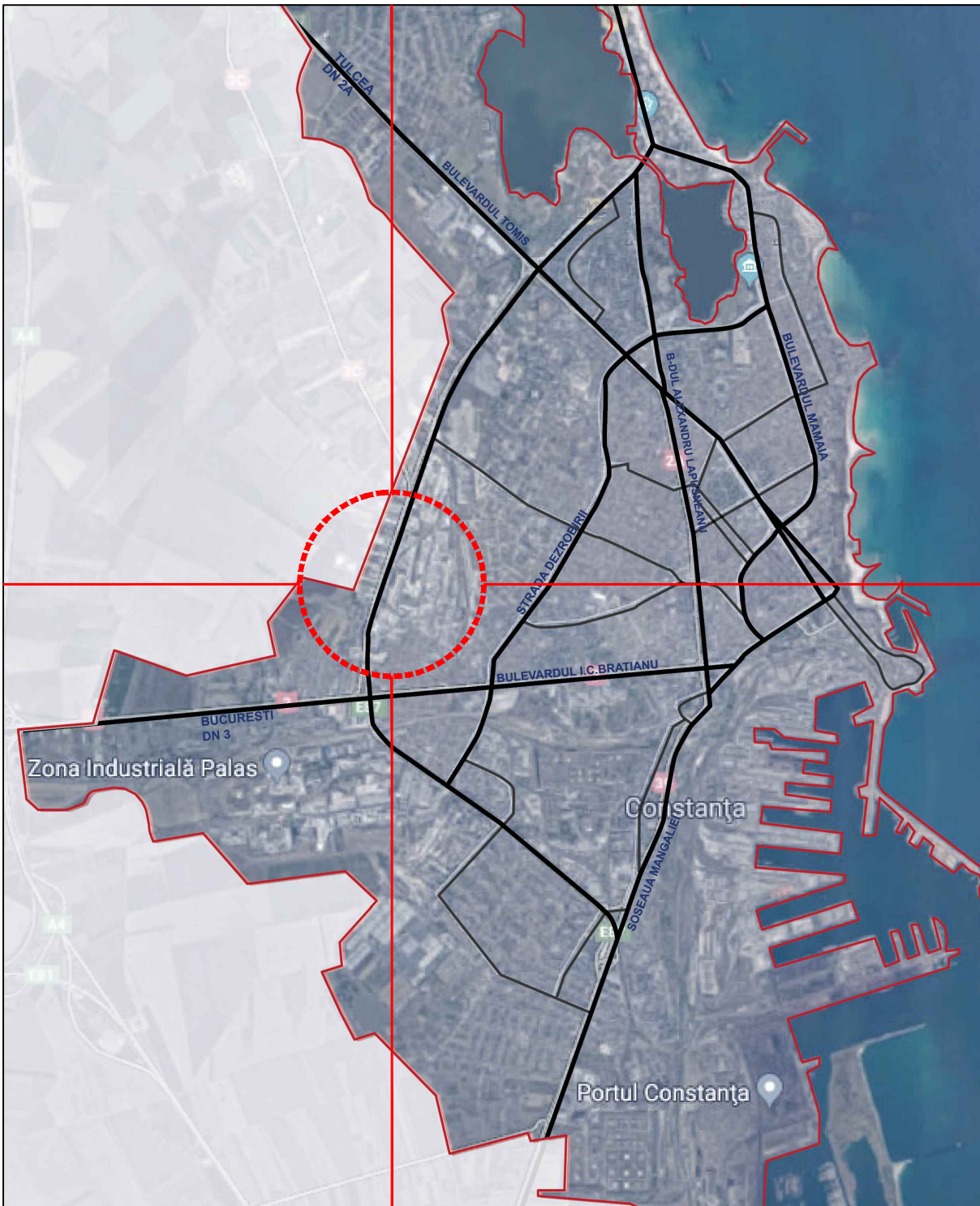
**SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE**

DATE DE CONTACT ELABORATOR: **0745 184 764 / [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A P.U.Z. 5 ZILE CALENDARISTICE 05.05.2020 – 10.05.2020**



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**




**Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:**

- N.C.:203240;
- Zona este localizata în intravilanul Municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448 mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

**Legendă**

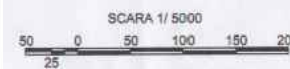
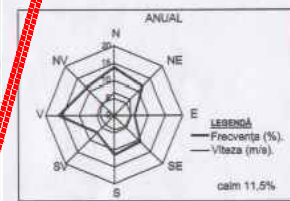
-  Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism la nivelul Municipiului Constanța
-  Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism  
S.= 76.448 mp. conform acte  
S.= 76.442 mp. conform măsurători

 <b>MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA</b> 0723.171.168 J13/2488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
		<b>S.C.AMEROPA GRAINS S.A.</b>	<b>083/2019</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara -/-
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format A3
PROIECTAT/DESENAT	ARB.MIHAI STEBINGAR URB.BIANCA RALUCA_NEDEA		04/2020
Titlu proiect:		Faza:	
<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE</b>		P.U.Z.	
Titlu plansa:		Plansa nr.	
<b>ÎNCADRARE ÎN TERITORIU</b>		<b>U01.1</b>	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

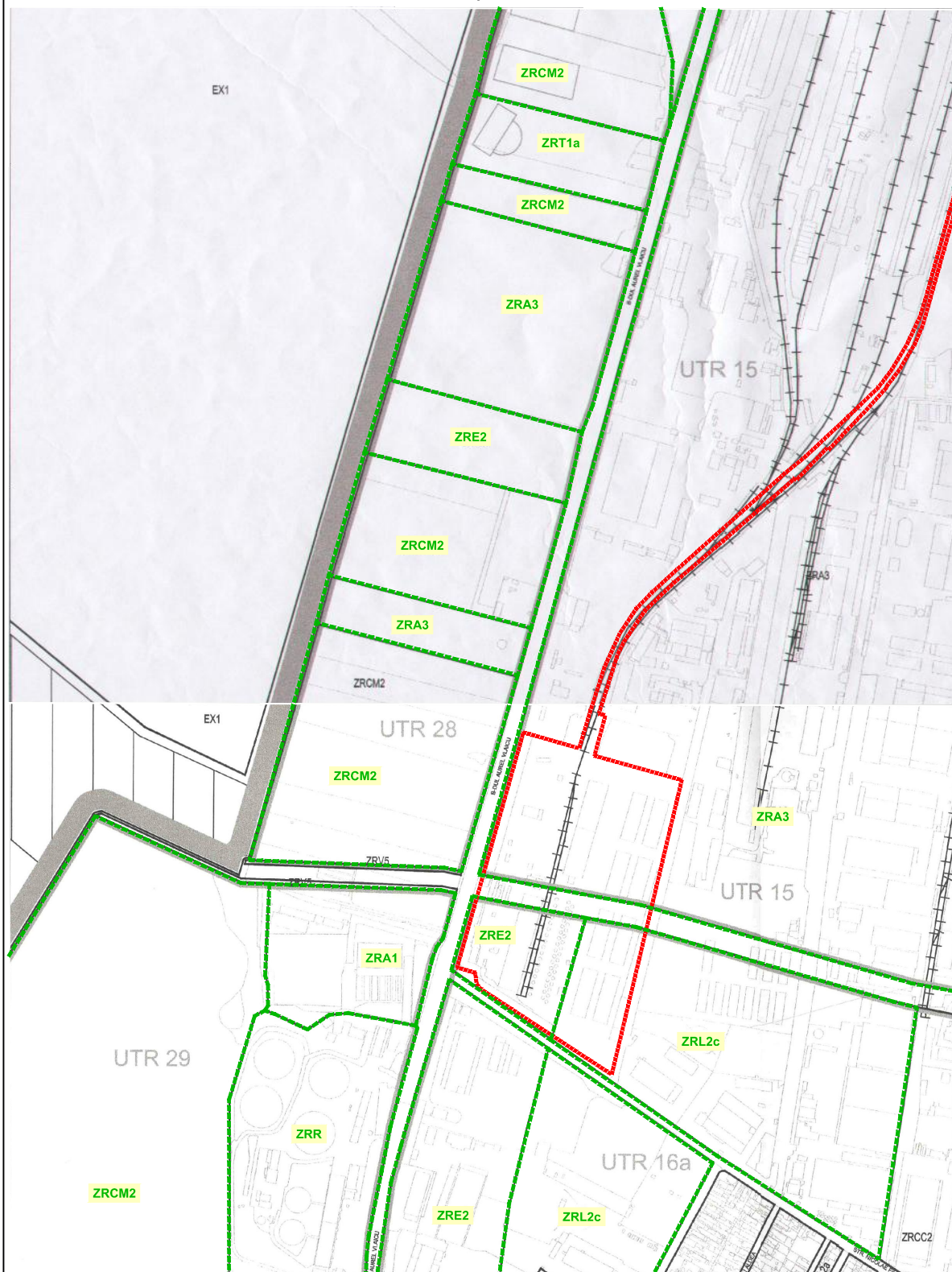


**LEGENDA**

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare



Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism se încadrează în trei zone de reglementare conform P.U.G. Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018:

**ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL**  
**ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

**Utilizări admise:**

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- se vor respecta normele de asigurare a unei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

**Procent maxim de ocupare a terenului:**

- P.O.T.max. = 85%;

**Coefficient maxim de utilizare a terenului:**

- C.U.T.max. = 3.0 mp. ADC/mp. teren;

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

**ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**ZRA3 - Zona unităților de depozitare**

**Utilizări admise:**

- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

**Utilizări admise cu condiționări:**

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

**Procent maxim de ocupare a terenului:**

- P.O.T.max. = 50%;

**Coefficient maxim de utilizare a terenului:**

- C.U.T.max. = 10.0 mc./mp. teren;

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- R.h.max. = 20,00m.

**ZRL - ZONA DE LOCUIT**

**ZRL2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1,P+2**

**ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

**Utilizări admise:**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

**Procent maxim de ocupare a terenului:**

- P.O.T.max. = 35%;

**Coefficient maxim de utilizare a terenului:**

- C.U.T.max. = 1.0 /mp. teren;

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- R.h.max. = P+2E (10,00m).

**Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:**

- N.C.:203240;
- Zona este localizata în intravilanul Municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

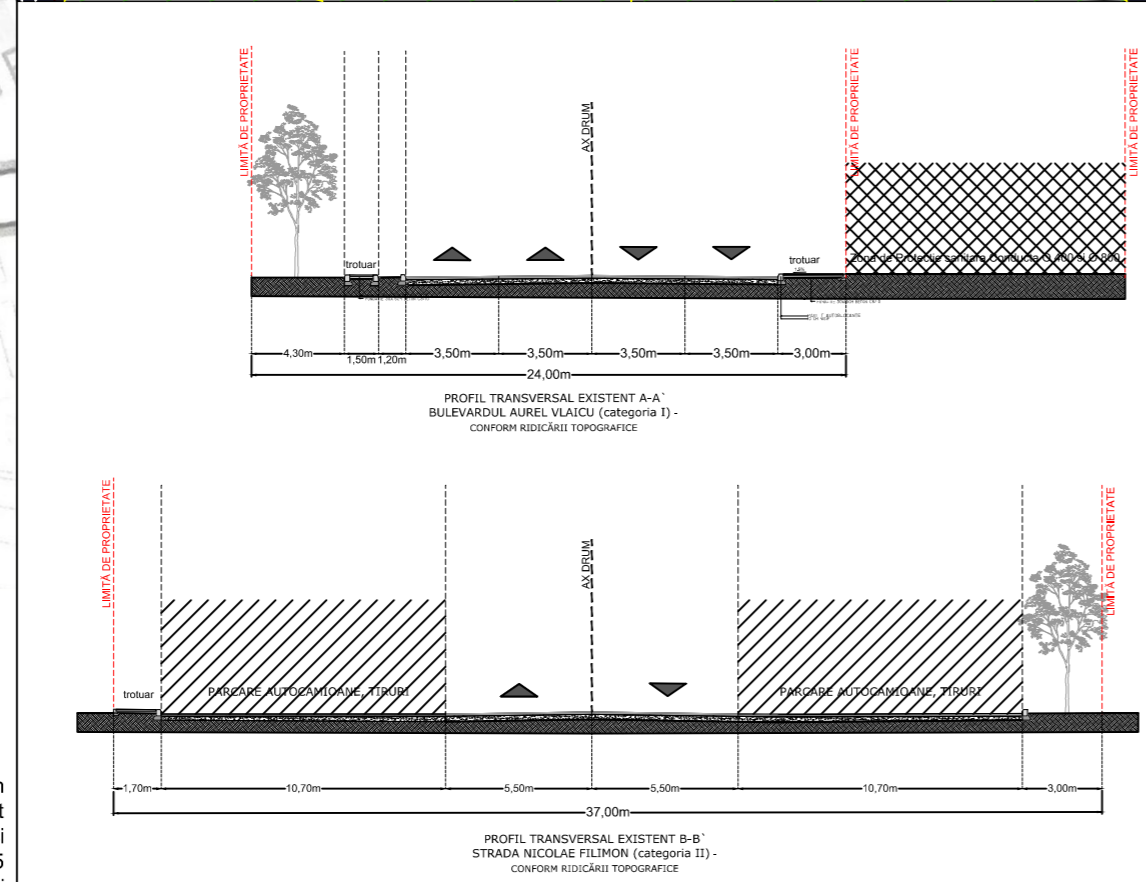
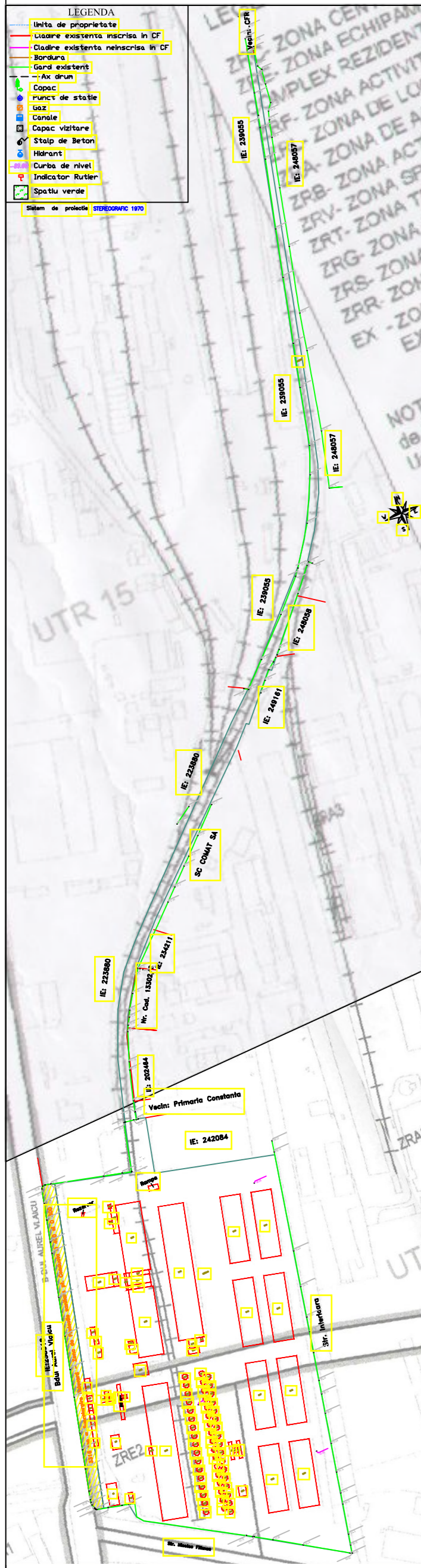
**Legendă**

- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism  
S.= 76.448 mp. conform acte  
S.= 76.442 mp. conform măsurători
- Limită U.T.R. conform P.U.G.M.C. aprobat prin HCL nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018
- ZRE2** Denumire U.T.R. conform P.U.G.M.C. aprobat prin HCL nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018

 MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA 0723.171.168 J13/2488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA WWW.MASSTUDIO.RO		Beneficiar:	Pr. nr.
		<b>S.C.AMEROPA GRAINS S.A.</b>	<b>083/2019</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara -/-
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format A3
PROIECTAT/DESENAT	ARB.MIHAI STEBINGAR URB.BIANCA RALUCA_NEDEA		04/2020
Titlu proiect:		Faza:	
<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE</b>		P.U.Z.	
Titlu plansa:		Plansa nr.	
<b>ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA</b>		<b>U01.2</b>	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**



Zonificare existentă	Suprafață	
	mp.	%
Construcții*	19.924,69 mp	22,23%
Spații verzi de incintă*	47.222,39 mp	52,68%
Spații aferente căii ferate*	9.294,92 mp	10,37%
Spații verzi publice	5.044,63 mp	5,62%
Căi de comunicație	8.158,53 mp	9,10%
<b>TOTAL</b>	<b>89.645,16 mp</b>	<b>100%</b>

Suprafețele spațiilor marcate cu simbolul „\*“ alcătuiesc suprafața terenului ce a generat PUZ.

**Legendă**

- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. S.= 89.645,16 mp. conf. ridicării topografice
  - Limita terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. S.= 76.448 mp. conform acte S.= 76.442 mp. conform măsurători
  - Limită documentației în curs de elaborare (P.U.Z.)
  - Limită documentației aprobată (P.U.Z.)
- Zonificarea funcțională**
- Teren în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice
  - Construcții
  - Spații verzi publice
  - Supralargire Bulevard - Zona de Protecție Sanitară Conducă O 400 și O 800; S.= 3.316,23 mp.
- Căi de comunicație**
- Suprafață pirtonală
  - Suprafață carosabilă
  - Parcare autocamioane/ autoutilitare
  - Demarcație sensuri de circulație
  - Sens de mers
  - Suprafață teren rezervată pentru extinderea profilului transversal pe Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, conform Studiului de circulație realizat pentru prezentul PUZ (Scenariul I)
  - Interdicție de construire, suprafață teren rezervată pentru extinderea ulterioară PUZ a profilului transversal pe Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, conform Studiului de circulație realizat pentru prezentul PUZ (Scenariul II)

Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism se încadrează în trei zone de reglementare conform P.U.G. Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018:

**ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENTIAL**  
**ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

- Utilizări admise:**
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- Utilizări admise cu condiționări:**
- se vor respecta normele de asigurare a unei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
  - la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
  - pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.
- Procent maxim de ocupare a terenului:**
- P.O.T.max. = 85%;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului;**
- C.U.T.max. = 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

**ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**  
**ZRA3 - Zona unităților de depozitare**

- Utilizări admise:**
- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.
- Utilizări admise cu condiționări:**
- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
  - extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.
- Procent maxim de ocupare a terenului:**
- P.O.T.max. = 50%;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului;**
- C.U.T.max. = 10,0 mc./mp. teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
- R.h.max. = 20,00m.

**ZRL - ZONA DE LOCUIT**  
**ZRL2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1,P+2**  
**ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

- Utilizări admise:**
- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;
  - funcțiuni complementare locuirii: parcare/garaje, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocat, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Utilizări admise cu condiționări:**
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în arile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.
- Procent maxim de ocupare a terenului:**
- P.O.T.max. = 35%;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului;**
- C.U.T.max. = 1,0 /mp. teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
- R.h.max. = P+2E (10,00m).

**Documentația actuală de urbanism propune încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului generator în vederea realizării unei investiții unitare.**  
 Astfel, conform încadrării în documentații anterioare aprobate în zona studiată, Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018, terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism este încadrat în trei zone de reglementare (ZRA3, ZRE2 și ZRL2c), dar prezintă și o zonă rezervată extinderilor ulterioare ale infrastructurii rutiere.  
 Conform documentațiilor de urbanism din proximitatea zonei studiate există prevăzute noi artere de legătură rutieră între extravilanul și zona de vest cu centrul Municipiului Constanța, propuse pe artere rutiere existente, prin extinderea și reglementarea noilor profile stradale.

**Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:**

- N.C.:203240;
- Zona este localizată în intravilanul municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciuară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazine etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

		<b>MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA</b>		Beneficiar:	Pr. nr.
0723.171.168 4132/486/2017 STR. THEODOR BURADA, 39A, CONSTANTA, ROMANIA				<b>S.C.AMEROPA GRAINS S.A.</b>	<b>083/2019</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara	Titlu proiect:	
			1/2000	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE</b>	
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format	Titlu plansa:	
	ARB.MIHAI STEBINGAR		A2	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>	
PROIECTAT/DESENAT	URB.BIANCA RALUCA NEDEA		04/2020	Plansa nr.	
				<b>U02</b>	

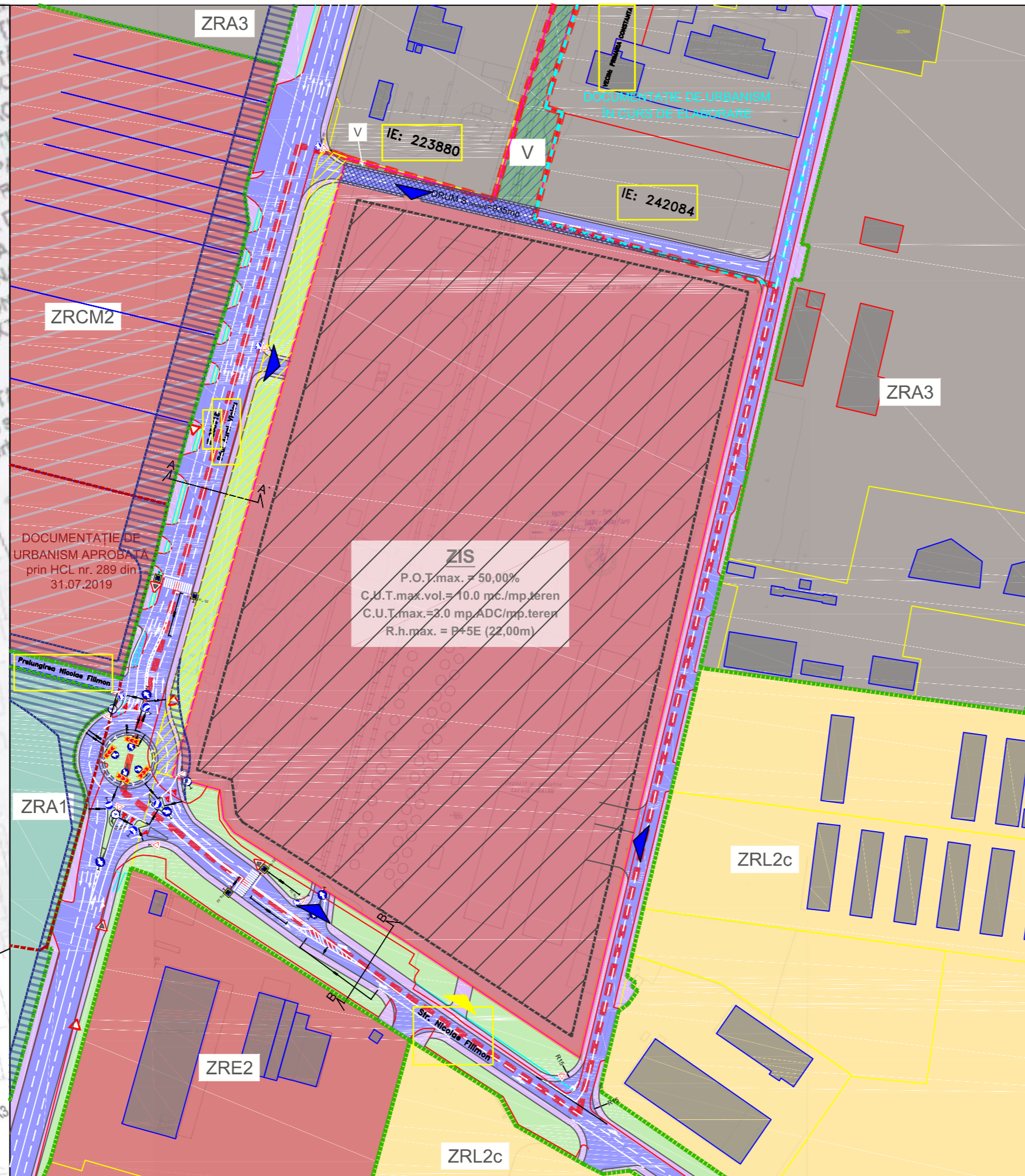
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

LEGENDA

Linia de proprietate
Linie existentă înscrisă în CF
Linie existentă neînscrisă în CF
Clădire existentă înscrisă în CF
Bordura
Linie existentă
Ac. aerian
Conac
Traseu de stație
Laț
Canal
Capac vizitare
Stăp de beton
Hidrant
Curba de nivel
Indicador rutier
Spațiu verde

Scara de proiect: 1:2000



Legendă

- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. S.= 89.645,16 mp. conf. ridicării topografice
  - Limita terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. S.= 76.448 mp. conform acte S.= 76.442 mp. conform măsurători
  - Limită documentații în curs de elaborare (P.U.Z.)
  - Limită documentații aprobată (P.U.Z.)
  - UTR existent, exterior zonei de studiu
- Zonificarea funcțională - mobilare urbanistică**
- ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice
  - V - Zonă spații verzi amenajate
  - Supralargire Bulevard - Zona de Protecție sanitară Conducta O 400 și O 800
  - Edificabil propus
  - Acces carosabil pe teren
  - Acces pietonal pe teren
- Zonificare exterioră documentației actuale**
- ZRA3 - Subzona unităților de depozitare
  - ZRL2c - Subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi
  - ZRA1 - Subzonă de activități agro-industriale
  - ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi
  - ZRCM2 - Subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu
- Căi de comunicație**
- Suprafață pietonală
  - Suprafață carosabilă
  - Suprafață cedată în vederea realizării unei noi căi de comunicație, din terenul ce a generat prezenta documentație
  - Demarcație sensuri de circulație
  - Sens de mers
  - Interdicție de construire, suprafață teren rezervată pentru extinderea ulterioară PUZ a profilului transversal pe Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, conform Studiului de circulație realizat pentru prezentul PUZ (Scenariul II)

Inițiatorul prezentei documentații de urbanism, AMEROPA GRAINS S.A., propune încadrarea terenului într-o singură zonă de reglementare în vederea realizării unui parc retail cu toate dotările și amenajările necesare (căi de acces rutiere și pietonale, spații verzi, parcaje etc.). Investiția va completa țesutul existent în curs de dezvoltare și completa necesitatea funcțională a zonei.

În nordul terenului studiat se propune realizarea unei artere carosabile de deservire publică ce va întregi infrastructura rutieră din zonă, delimitând noua funcțiune propusă.

**NOTĂ1:** Executarea de noi construcții se realizează numai cu respectarea reglementărilor conform documentațiilor de urbanism în vigoare și respectarea coeficienților urbanistici și a prevederilor regulamentului local de urbanism aferent. Totodată, pentru orice intervenție se vor asigura numărul minim de locuri de parcare, conform H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018 și asigurarea procentului minim de spațiu verde, conform 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.

**REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM**  
**Caracteristici generale ale zonei studiate**  
 Zona studiată se încadrează în zona industrială din vestul municipiului, dezvoltată în proximitatea Bd. Aurel Vlaicu.

**ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

- Utilizări admise:**
- unități de depozitare;
  - servicii/comerț;
  - funcțiuni comerciale terțiare;
  - funcțiuni administrative;
  - funcțiuni financiar-bancare;
  - construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
  - depozitare produse fără nocivitate;
  - amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

- Procent maxim de ocupare a terenului:**
- P.O.T.max. = 50%;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului:**
- C.U.T.max.vol. = 10,0 mc./mp. teren;
  - C.U.T.max. = 3,0 mp A.D.C./mp. teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
- R.h.max. = P+5E (22,00m).

- V - Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**
- Utilizări admise:**
- spații plantate, mobilier urban, circulații pietonale;
  - spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.;
  - Spații ce adăpostesc echipamente tehnice.

- Procent maxim de ocupare a terenului:**
- P.O.T.max admis = 10%;
- Coefficient maxim de utilizare a terenului:**
- C.U.T.max. admis = 0,25 mp. A.D.C./ mp. teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
- conform specificațiilor tehnice aferente fiecărui echipament.

Zonificare propusă	Suprafață mp.	%	P.O.T. %	C.U.T. mp.ADC/mp.teren	R.h. m.
ZIS	66.110,85 mp	73,75%	50%	10,0 mc/mp 3,0 ADC/mp	P+5E (22m)
V	9.358,15 mp	10,44%	10%	0,25 cf. specificații	
Căi de comunicație	8.922,97 mp	9,95%	-	-	-
Spații verzi publice	5.253,19 mp	5,86%	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89.645,16 mp</b>	<b>100%</b>			

Zona de protecție sanitară se menține, dar pe suprafața de 3.316,23 mp (conform ridicării topografice) se vor amenaja spații verzi publice și circulații pietonale/ căi de acces.

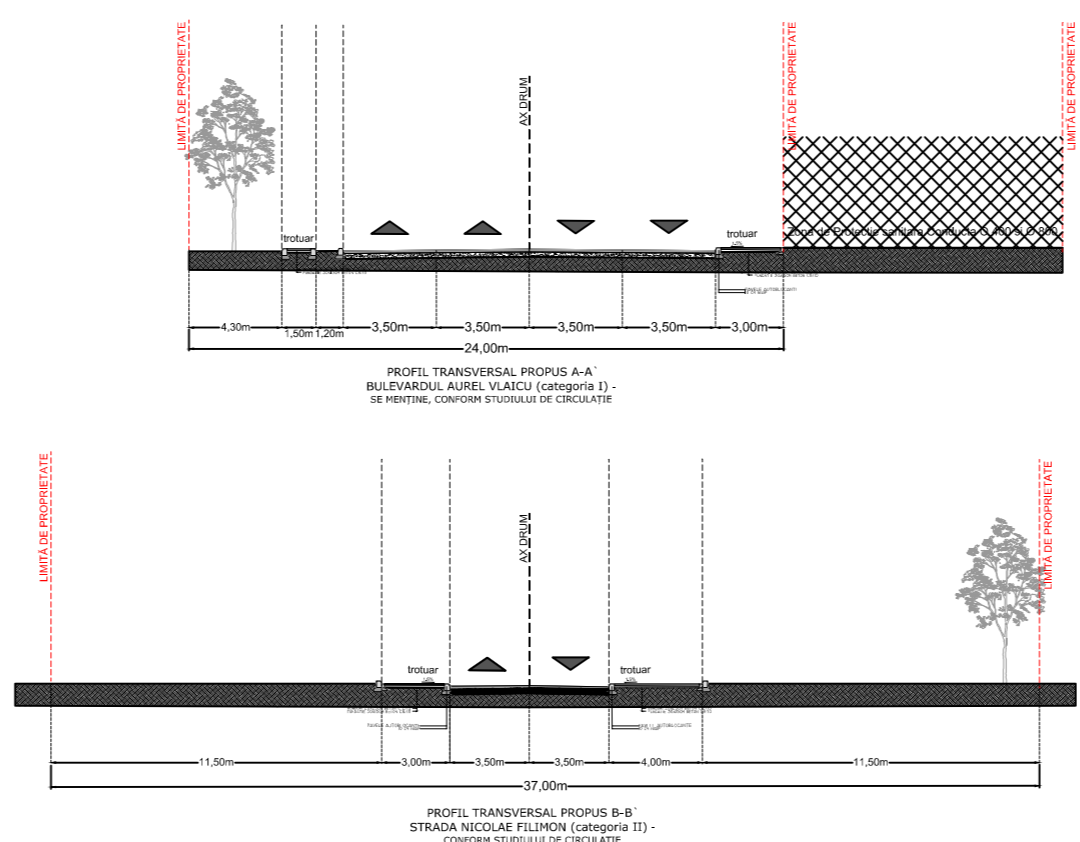
Zonificare propusă Teren ce a generat documentația	Suprafață mp.	%
Construcții	19.493,50 mp	25,83%
Suprafață carosabilă	18.241,00 mp	24,17%
Spații verzi pe sol *	26.063,97 mp	34,54%
Spații verzi verticale/ terase/ acoperișuri	11.670,53 mp	15,46%
<b>TOTAL</b>	<b>75.469,00 mp</b>	<b>100%</b>

\* din care 9.358,15 mp. suprafața asigurată în UTR V

Din suprafața terenului de 76.442,00 mp, conform măsurători, suprafața de aproximativ 935 mp. va fi cedată către domeniul public, în vederea realizării unei noi artere carosabile, conform planului, iar aproximativ 38 mp. vor fi cedate pentru modificarea intersecției dintre Bd. Aurel Vlaicu și Str. Nicolae Filimon și realizarea sensului giratoriu și a racordurilor între noua stradă și Str. Interioară 4. Suprafața terenului rezultat va fi de 75.469,00 mp.. Astfel, suprafața de spațiu verde necesară (50%) este de 37.734,50 mp..

- Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:**
- N.C.:203240;
  - Zona este localizată în intravilanul municipiului Constanța;
  - Suprafață conform acte 76.448mp.;
  - Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;

Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozouri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazine etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.



		<b>MAS STUDIO S.R.L. CONSTANTA</b>		Beneficiar:	
0723.171.168 4132488/2017 STR. THEODOR BURADA, 39A, CONSTANTA, ROMANIA		SEMNATURA		<b>S.C.AMEROPA GRAINS S.A.</b>	
SPECIFICATIE		NUME	scara 1/2000	Titlu proiect:	
Sef proiect		URB.ALEXANDRU BĂJENARU	format A2	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE</b>	
PROIECTAT/DESENAT		URB.MIHAI STEBINGAR	04/2020	Titlu plansa:	
		URB.BIANCA RALUCA NEDEA		<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.					
				Pr. nr.	083/2019
				Faza:	P.U.Z.
				Plansa nr.	U03.1

# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1

## DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”

### I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240

### I.03 Titularul investiției

AMEROPA GRAINS S.A.

### I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

### I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

### I.06 Număr proiect

83/2019

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentele situate pe **BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240 și încadrarea într-o singură zonă de reglementare**. Zona ce se propune a fi reglementată este delimitată astfel:

- La Vest – Bd. Aurel Vlaicu;
- La Sud – Str. Nicolae Filimon;
- La Est – Str. Interioară 4;
- La Nord – Proprietăți private (parțial incluse în documentații urbanistice în curs de elaborare);

Mențiune: Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism dispune de o linie de cale ferată privată, ce se întinde ca suprafață în nordul terenului și a vecinătăților menționate anterior, conform Extrasului de Carte Funciară și care va fi dezafectată.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Suprafața zonei studiate este de aproximativ **89.645,16 mp., aproximativ 8,96 ha..**

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2826 din 07.08.2019;
- Avizul de oportunitate nr. 211507 din 22.11.2019;

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungit ultima dată prin HCL nr.429 din 31.10.2018;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

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.

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în **intravilanul Municipiului Constanta** în cartierul Halta Traian, în zona industrială din vestul municipiului, dezvoltată în proximitatea Bd. Aurel Vlaicu și **prezintă interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., conform Legii 350/ 2001.**

Suprafața zonei propusă pentru studiu se limitează la suprafața terenului identificat prin N.C.:203240 și arterele carosabile ce delimitează terenul (Bd. Aurel Vlaicu, Str. Nicolae Filimon, Str. Interioara 4 și limite de proprietate: N.C. 242084 (cuprins în altă documentație de urbanism în curs de elaborare) și N.C. 223880.

Amplasamentul ce a generat prezenta documentația, reprezintă proprietatea privată a **AMEROPA GRAINS S.A., conform actelor de proprietate, și este încadrat conform extrasului de Carte Funciară la categoria de folosință „curți construcții”**. Terenul prezintă 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate, împreună cu dezafectarea căii ferate private, în vederea realizării unei investiții unitare.

### 2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.

Zona propusă spre studiu face parte din intravilanul Municipiului Constanta, și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018 în trei zone de reglementare, după cum urmează:

- **ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**
- **ZRA3 - Zona unităților de depozitare**

- **ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

### **ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL**

#### **ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

##### Utilizări admise:

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

##### Utilizări admise cu condiționări:

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

##### Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 85%;

##### Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 3.0 mp. ADC/mp. teren;

##### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

### **ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

#### **ZRA3 - Zona unităților de depozitare**

##### Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

##### Utilizări admise cu condiționări:

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

##### Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

##### Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 10.0 mc./mp. teren;

##### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = 20,00m.

### **ZRL - ZONA DE LOCUIT**

#### **ZRL2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1,P+2**

#### **ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

##### Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;



- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 35%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 1.0 /mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = P+2E (10,00m).

### 2.3 REGIMUL JURIDIC

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în intravilanul Municipiului Constanta.

Imobilul ce a generat prezenta documentație de urbanism este proprietatea privată a AMEROPA GRAINS S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare, prin încheierea de autentificare nr. 3193 din 06.07.2005, la Biroul Notarului Public Cristina Budei.

### 2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe Bd. Aurel Vlaicu (dublu sens, 2 fire pe sens de mers) și Str. Nicolae Filimon (dublu sens, 1 fir pe sens de mers) și Str. Interioară 4 (dublu sens, 1 fir pe sens de mers).

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul ce a generat prezenta documentație dispune de 99 de construcții conform extrasului de Carte Funciară, dintre care: 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazine etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate, împreună cu dezafectarea căii ferate private, în vederea realizării unei investiții unitare.

### 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare și rețele de telecomunicații, etc.).

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

Elaborarea a P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Constanta nr. 2826/ 08.08.2019:

**Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:**

- Încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism;
- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;

- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/ general, comerț, servicii etc.;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

### 3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

**Documentația actuală de urbanism propune încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului generator în vederea realizării unei investiții unitare.**

Astfel, conform încadrării în documentații anterior aprobate în zona studiată, Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018, terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism este încadrată în trei zone de reglementare (ZRA3, ZRE2 și ZRL2c), dar prezintă și o zonă rezervată extinderilor ulterioare ale infrastructurii rutiere.

\* Conform documentațiilor de urbanism din proximitatea zonei studiate există prevăzute noi artere de legătură rutieră între extravilanul și zona de vest cu centrul Municipiului Constanța, propuse pe artere rutiere existente, prin extinderea și reglementarea noilor profile stradale.

**Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice, iar zona de cale ferată private, din nordul terenului își va schimba atât denumirea, cât și destinația în V-Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică:**

#### ▪ **ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

##### UTILIZĂRI ADMISE:

- unități de depozitare;
- servicii/comerț;
- funcțiuni comerciale terțiare;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni financiar-bancare;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- depozitare produse fără nocivitate;
- amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- funcțiuni ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate pe timpul nopții;
- locuințe de serviciu.

##### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost menționate în articolele *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- **P.O.T. max. admisibil = 50,00%**

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

- **C.U.T.max.vol. = 10.0 mc./mp. teren;**
- **C.U.T.max. = 3.0 mp ADC/mp. teren;**

#### ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- R.h.max. = P+5E (22,00m).

#### ▪ V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică

Zona destinată spațiilor verzi din cadrul UTR-ului V (zona rezultată din dezmembrarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism, în vederea realizării unei noi artere carosabile) și dezafectarea căii ferate private vor asigura suprafața de spațiu verde necesară pentru investiția ce a generat PUZ.

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- Spații plantate, mobilier urban, circulații pietonale;
- Spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.;
- Spații ce adăpostesc echipamente tehnice.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Funcțiuni și spații destinate întreținerii spațiilor verzi amenajate.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost menționate în articolele *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- **P.O.T. max. admisibil = 10,00%**

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

- **C.U.T. max. admisibil = 0.25 mp. A.D.C./mp. teren.**

#### ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Conform specificațiilor tehnice aferente fiecărui echipament.

### **3.2 REGIMUL JURIDIC**

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în intravilanul Municipiului Constanta.

Imobilul ce a generat prezenta documentație de urbanism este proprietatea privată a AMEROPA GRAINS S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare, prin încheierea de autentificare nr. 3193 din 06.07.2005, la Biroul Notarului Public Cristina Budei.

Pentru reproiectarea circulației din zona studiată va fi nevoie de un schimb de terenuri (identificate conform planșelor aferente P.U.Z. 06.1 *Proprietate asupra terenurilor – Situație existentă* și 06.2 *Proprietate asupra terenurilor – Situație propusă*), astfel din terenul ce a generat P.U.Z., pentru realizarea unei noi artere de comunicație în nordul terenului studiat, ce va face legătura între Bd. Aurel Vlaicu și str. Interioară 4, va fi cedată către domeniul public suprafața de aproximativ 935 mp. din terenul identificat prin N.C. 203240 și aproximativ 846 mp. din terenul identificat prin N.C. 242084 (la limita nordică a zonei studiate). Pentru modificarea geometriei intersecției între Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon și a racordurilor dintre str. Nicolae Filimon și str. Interioară 4, va fi cedată suprafața aproximativă de 38 mp.

### 3.3 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe Bd. Aurel Vlaicu (dublu sens, 2 fire pe sens de mers) și Str. Nicolae Filimon (dublu sens, 1 fir pe sens de mers) și Str. Interioară 4 (dublu sens, 1 fir pe sens de mers).

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

Prin prezenta documentație urbanistică se propune realizarea unei noi artere de circulație carosabilă în nordul terenului ce a inițiat P.U.Z., ce va realiza legătura între Bd. Aurel Vlaicu și str. Interioară 4 și delimitând astfel și definirea UTR-ului propus.

Totodată, se propune și reorganizarea circulației și a profilelor stradale pe Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon. Conform studiului de circulație întocmit pentru prezentul P.U.Z., de către S.C. 360INGINERIE URBANISM ARHITECTURA S.R.L. au fost întocmite 2 scenarii de modificare a arterelor menționate anterior, după cum urmează:

#### SCENARIUL NR. 1

*Prin aceasta propunere vor apare următoarele modificări ale geometriei strazilor:*

- *largirea partii carosabile a strazii Nicolae Filimon la patru benzi de circulație pe o distanță de 95m fata de intersectia cu blvd. Aurel Vlaicu. Pe strada Nicolae Filimon pe sensul de mers spre str. Dezrobirii, se va amenaja o banda de circulație in vederea asigurarii accesului cu relatia de stanga spre dezvoltare si o alta banda destinata traficului de tranzit pentru directia inainte;*
- *realizarea unei legaturi rutiere intre strada Interiora nr. 4 si blv. Aurel Vlaicu. Prin aceasta masura o parte din traficul de pe str. Nicolae Filimon va putea sa ocoleasca intersectia cu sens giratoriu;*
- *largirea mini-sensului giratoriu existent (care prezinta un diametru al insulei centrale de doar 6m) in vederea cresterii capacitatii de circulație cu urmatoarele elemente geometrice:*
- *diametrul insulei centrale pentru sensul giratoriu va fi de 24,0m (fara zona de supralargire interioara);*
- *o zona de supralargire a cai inelare la interior de 1.40m;*
- *calea de circulație interioara va avea o lățime de 9 metri;*
- *realizarea unui acces din strada Nicolae Filimon pentru intrare cu relatia de stanga si dreapta. Iesirea din dezvoltare prin acest acces va fi doar cu relatia de dreapta;*
- *realizarea unui acces din blvd. Aurel Vlaicu pentru intrare si iesire doar cu relatia de dreapta;*
- *s-au introdus treceri de pietoni pe blvd. Aurel Vlaicu si Str. Nicolae Filimon, pozitionate astfel incat fluxurile de trafic care ies din sensul giratoriu sa nu blocheze aceasta intersectie;*

#### SCENARIUL NR. 2

*Prin aceasta propunere se va tine cont intentile Primariei Municipiului Constanta de extindere a tramei stradale a blvd. Aurel Vlaicu prin largirea la 3 benzi pe sens a partii carosabile. Suplimentar s-a luat in considerare si PUZ-UL – DIVERSIFICARE FUNCTIUNI SI REGLEMENTARE URBANISTICA PENTRU PARCELE A656/2/1/1 SI A656/2/1/2. Acesta va contine un numar minim de locuri de parcare defalcate astfel:*

- *Locuinte colective (apartamente cu Su<100 mp) = 243, rezultand 243 locuri +10% pentru vizitatori = 267 locuri de parcare;*
- *Club sportiv moto = 5 locuri de parcare autoturisme, 34 locuri de parcare moto.*

*Totalul de locuri de parcare necesare pentru acesta dezvoltare ce urmeaza a fi asigurat in suprafata proprie va fi de 272 pentru autoturisme si 34 locuri pentru moto.*

*Prin umare vor apare următoarele modificări ale geometriei strazilor suplimentar fata de scenariul nr. 2:*

- *transformarea sensului giratoriu prezentat la scenariul nr. 1, intr-o turbogiratie in vederea cresterii capacitatii de circulație cu urmatoarele elemente geometrice:*
- *diametrul insulei centrale pentru sensul giratoriu va ramane de 24,0m (fara inelul de siguranta), dar vor fi introduse doua insule suplimentare pentru ghidarea traficului rutier. Centrul sensului giratoriu va ramane in aceeasi pozitie ca si in scenariul nr. 1.*
- *mentinerea zonei de supralargire a cai inelare (inelul de siguranta) la interior de 1.40m;*

- extinderea cai de circulatie interioare de la o lățime de 9 metri la 13.5m;
- introducerea unui brat suplimentar prin racordarea strazii Prelungirea Nicolae Filimon la sensul giratoriu proiectat;

#### **Concluziile studiului de circulație:**

Prin implementarea acestui proiect in oricare din scenariile mentionate mai sus rezulta urmatoarele:

- dezvoltatorul isi asuma costurile proiectarii si avizarii acceselor si a sensului giratoriu dintre strazile Nicolae Filimon si blvd. Aurel Vlaicu;
- intersectia propusa permite suplimentarea traficului din arealul de studiu prin implementare dezvoltarilor comerciale si rezidentiale;
- dupa 10 ani de la realizarea dezvoltarilor se va efectua o monitorizare a intersectiei dintre str. Nicolae Filimon si blv. Aurel Vlaicu. In cazul in care se observa cozi de vehicule excesive se va analiza posibilitatea introducerii altor masuri pentru sporirea capacitatii de circulatie;

### **3.2 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

**Toate brașamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor instituțiilor avizatoare si normelor in vigoare.**

### **CAPITOLUL 4**

### **INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA**

Se va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiilor propuse in contextul actual al zonei. Zona studiata dispune de o pozitionare favorabilă fiind amplasată în zona industrial din proximitatea Bd. Aurel Vlaicu, în curs de restructurare și cu o accesibilitate ridicată la nivelul orașului, prin Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon ce se conectează cu Str. Dezrobirii.

Propunerea prezentului P.U.Z. doreste incadrarea intr-o singura zona de reglementare a terenului ce a generat documentația, fiind încadrat conform P.U.G.M.C. în trei zone distincte, în vederea realizării unui parc retail. Astfel se va realiza o compozitie unitară cu spații verzi și amenajări specifice.

Având în vedere contextul functional al vecinătăților, pe terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin N.C. 203240, propunerea se va încadra în urmatorii coeficienți urbanistici:

- Regim de înălțime maxim propus : **P+5E (22,00m)**;
- **P.O.T. = 50,00%**;
- **C.U.T. = 3,0 mp./ A.D.C.:**
- **C.U.T. vol. = 10.0 mc/mp.teren:**
- **Funcțiuni:** unități de depozitare; servicii/comerț; funcțiuni comerciale terțiare; funcțiuni administrative; funcțiuni financiar-bancare; construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare; depozitare produse fără nocivitate; amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

Iar suprafața de spațiu verde necesară va fi asigurată și în noul UTR V - Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică, cu urmatorii coeficienți urbanistici:

- **P.O.T. = 10,00%;**
- **C.U.T. = 0.25 mp./ A.D.C.:**
- **C.U.T. vol. = 10.0 mc/mp.teren:**
- **Funcțiuni:** construcțiilor ce adapostesc echipamente de echipare edilitară, spațiile pentru administrare și întreținere.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obtinere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o sesiune de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,  
Urb. Bianca Raluca NEDEA

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1.1. DATE GENERALE

#### 1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”

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

BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240

#### 1.1.3. Titularul investiției

AMEROPA GRAINS S.A.

#### 1.1.4. Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA  
tel: 0723.171.168

#### 1.1.5. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

#### 1.1.6. Faza proiect

P.U.Z.

### 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, în cartierul Halta Traian, în zona industrială din vestul municipiului, dezvoltată în proximitatea bd. Aurel Vlaicu. Zona studiată în cadrul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. este delimitată de arterele de circulație Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4. Terenul ce a generat prezenta documentație este situat la adresa Bd. Aurel Vlaicu, jud. Constanța, Siloz Traian, Poligon, Lot 1. În zona studiată există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri în proprietatea Municipiului Constanța.

**1.2.2.** Regulamentul local de urbanism aferent documentației “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, avizată și aprobată de către Consiliul local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

### 1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Certificatul de urbanism nr. 2826 din 07.08.2019;
- Avizul de oportunitate nr. 211507 din 22.11.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018.
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul Municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța.

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

### 2.1. DOMENIUL DE APLICARE

**2.1.1.** Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.



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

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

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

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

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

## **2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

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

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

**a) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

**b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**c) Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**d) Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

**e) Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

**f) Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

**g) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

### **2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

**a) Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

## b) Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018** sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

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

## 2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și în baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

### **3.1.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:**

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

#### **3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

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

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate** în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

**Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor 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. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

#### a) **Aspectul exterior al construcțiilor.**

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

### **3.3.REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **3.3.1. PARCAJE:**

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.**

### **3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare**, cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

### **3.3.3. ÎMPREJMUIRI:**

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

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejurările spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80-2,20 metri și un soclu opac de maxim 0,50 metri, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurare al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

## **4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII**

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

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de aproximativ **89.599,5 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- **ZIS** – Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice;
- **V** – Zona spații verzi amenajate și echipare tehnică.

## **5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE**

### **5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATA DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**”, în suprafață de **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, conform ridicării topografice, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului

Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată face parte dintr-o zonă preponderent industrială și de servicii și depozitare, în curs de reconfigurare din punct de vedere funcțional ce se dezvoltă în proximitatea bd. Aurel Vlaicu.

Vecinătățile zonei industriale și de servicii sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv, în curs de restructurare și dezvoltare, în zona de est existând și documentația urbanistică P.U.Z. Compozitorilor.

Terenul ce face obiectul acestei documentații are deschidere către arterele de circulație bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon și str. Interioară 4.

**Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa Bd. Aurel Vlaicu, incintă siloz Traian, Poligon, lot 1, identificat prin numărul cadastral 203240**, cu o suprafață de 76.448 metri pătrați (conform acte) și 76.442,00 metri pătrați (conform măsurători), fiind în proprietatea privată a AMEROPA GRAINS S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare, prin încheierea de autentificare nr. 3193 din 06.07.2005, la Biroul Notarului Public Cristina Budei.

### **5.2.1.UTILIZAREA FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE**

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice, iar zona de cale ferată private, din nordul terenului își va schimba denumirea în V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică:

#### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

##### UTILIZĂRI ADMISE:

- unități de depozitare;
- servicii/comerț;
- funcțiuni comerciale terțiare;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni financiar-bancare;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- depozitare produse fără nocivitate;
- amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- funcțiuni ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate pe timpul nopții;
- locuințe de serviciu.

##### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost menționate în articolele *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.



#### ▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

Zona destinată spațiilor verzi din cadrul UTR-ului V (zona rezultată din dezmembrarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism, în vederea realizării unei noi artere carosabile) va asigura suprafața de spațiu verde necesară pentru investiția ce a generat PUZ.

##### UTILIZĂRI ADMISE:

- Spații plantate, mobilier urban, circulații pietonale;
- Spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.;
- Spații ce adăpostesc echipamente tehnice.

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Funcțiuni și spații destinate întreținerii spațiilor verzi amenajate.

##### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost menționate în articolele *Utilizări admise* și *Utilizări admise cu condiționări*.

#### **5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

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

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

#### ▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când sunt solicitate modificări ale regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform art. 32, alin (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Divizarea unui teren în mai mult de trei loturi implică realizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza legislației în vigoare.

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este necesară atunci când se modifică accesul carosabil și/sau pietonal pe lot, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, reglementarea spațiilor publice, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri; pentru construcțiile de depozitare și/sau comerciale mari (de tip super/hypermarket/mall/ parc retail etc.) suprafața terenului va fi de minim 1000,00 mp.

Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat.

#### ▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- nu este cazul.

## **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

- Amplasarea construcțiilor de depozitare, comerciale și de servicii de capacitate mari față de drumurile publice se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora;
- Funcțiunea comercială și de servicii (de tip super/hypermarket/mall/ parc retail etc.) va fi retrasă față de aliniament în vederea asigurării spațiului necesar pentru amenajări pietonale, parcaje și locuri de expunere; fără a incomoda circulația realizată pe arterele carosabile și trotuare aferente și pentru a evidenția calitatea fondului construit și a esteticii zonei;
- Retragerea de la aliniament va fi de minim 10,00 metri pe străzile de categoria I și II, respectiv 6,00-8,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

### **▪ V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Amplasarea construcțiilor ce adapostesc echipamente de echipare edilitară și/sau spațiile pentru administrare și întreținere vor fi amplasate astfel încât să nu deprecieze caracterul și fără a împiedica desfășurarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele de proprietate **conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin Ordinul 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.**

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

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin Ordinul 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.**

### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- Se interzice realizarea de calcane față de proprietăți învecinate.

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Amplasarea construcțiilor ce adapostesc echipamente de echipare edilitară și/sau spațiile pentru administrare și întreținere vor fi amplasate astfel încât să nu deprecieze caracterul și fără a împiedica desfășurarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

d) **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minim jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 metri, pentru fațadele ce au ferestre către camerele ce asigură activități permanente;
- Distanța menționată mai sus se poate reduce la jumătate în condițiile în care fațadele clădirilor în cauza nu prezintă ferestre spre camere cu activități permanente și nu prezintă/asigură accesuri în clădire.

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

### **5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

a) **Accesuri carosabile**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

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

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

**În cazul terenurilor ce vor avea deschidere la noua arteră carosabilă creată, se recomandă ca acestea să asigure accesul carosabil din aceasta, în vederea eliberării căilor de circulație principale (Bd. Aurel Vlaicu, Str. Interioară 4).**

b) **Accesuri pietonale**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

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

#### **5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

##### **▪ V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Nu este cazul.

#### **5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

##### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

R.h. max. = P+5E (22,00 metri);

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

##### **Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:**

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

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
  - înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Conform specificațiilor tehnice aferente fiecărui echipament.

**5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor:

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- Volumele construite vor respecta specificațiile tehnice, vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

**5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

▪ **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește condițiile de echipare edilitară:

**RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:**

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

necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

**c)** Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

#### **REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

**a)** Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

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

**c)** Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Toate racordurile se vor realiza conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise, aferente prezentei documentații, cât și la fazele ulterioare P.U.Z..

### **5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
- **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

Procentele minimale menționate mai sus reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor (suprafețe verticale);
- pe suprafața teraselor/acoperișului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare teren se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

### **5.2.9. ÎMPREJMUIRI**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
- **V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

- împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;

- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);

- pentru terenurile ce adăpostesc funcțiuni de interes public, împrejurile către circulațiile publice nu sunt obligatorii, dar este recomandată marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii etc..

#### **5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

###### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

P.O.T. max. admisibil = 50,00%

###### **▪ V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

P.O.T. max. admisibil = 10,00%

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

###### **▪ ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**

C.U.T. max. vol. = 10.0 mc/mp. Teren;  
C.U.T. max = 3.0 mp. A.D.C./mp. Teren.

###### **▪ V- Zonă spații verzi amenajate și echipare tehnică**

C.U.T. max. admisibil = 0.25 mp. A.D.C./mp. teren.

Întocmit,  
Urb. Bianca Raluca NEDEA

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU