

**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

TERITORIU LOCALIZAT ÎN ZONA DE NORD A MUN. CONSTANȚA, BD. MAMAIA, ZONA PESCĂRIE
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744,
IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ"

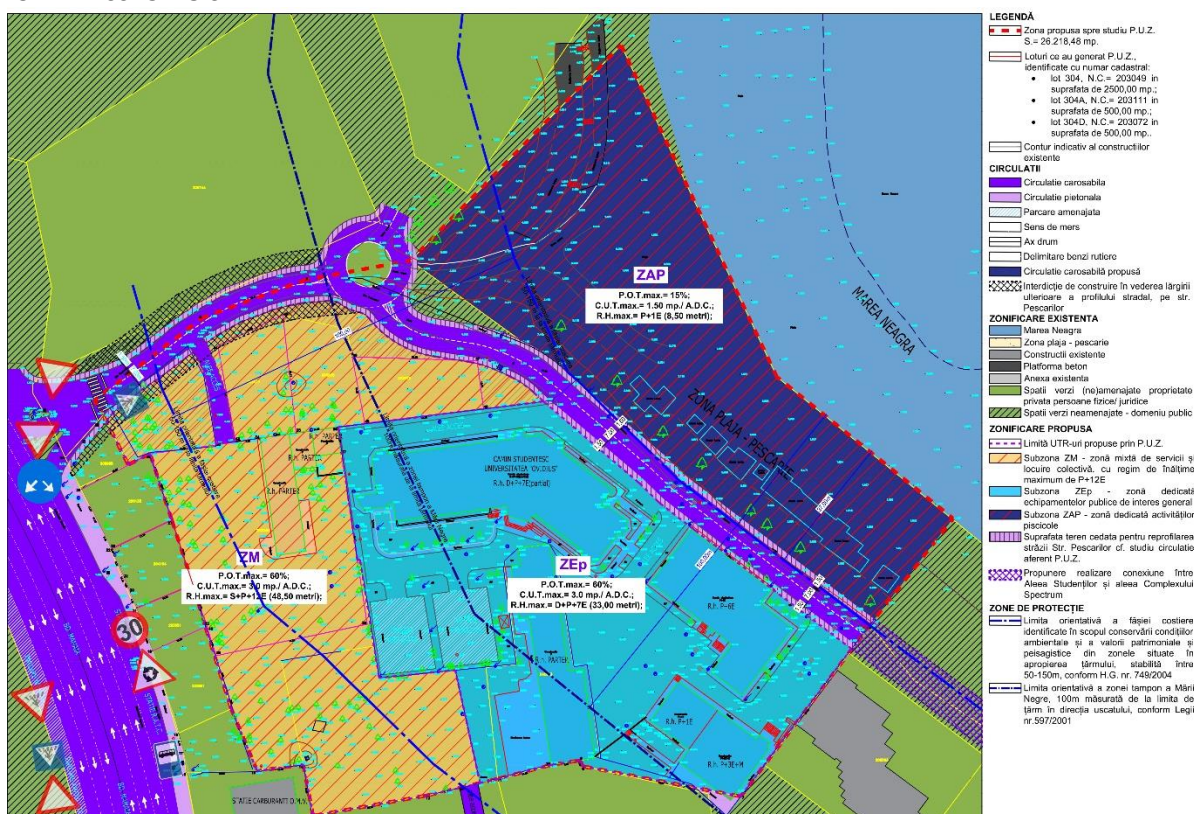
Conform Aviz de oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018

ADRESA: IMOBILE CE AU GENERAT P.U.Z. – MUN. CONSTANTA, BD. MAMAIA, NR. 304,304A,304D (număr cadastral 203049,
203111, respectiv 203072)

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR
URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT

INITIATOR: MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA

ELABORATOR : MASSTUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro IN PERIOADA: 17.06.2020 - 12.07.2020 SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA.

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

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU,
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD.TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0745 184 983 / 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 ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 17.06.2020 - 12.07.2020

COMUNICAREA REZULTATELOR –22.07.2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 GENERALE

DATE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ”

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

MUN. CONSTANȚA, BD. MAMAIA, ZONA PESCĂRIE, NR. 304; NR. 304A; NR. 304D

I.03 Titularul investiției

MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA

I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Numar proiect

9/2017

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei de coastă, în cartierul Delfinariu, între lacul Tăbăcăriei și Marea Neagră. Zona studiată are acces la Bd. Mamaia ce traversează Municipiul Constanța, făcând legătura între centru și zona de nord, continuându-și traseul către stațiunea Mamaia.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ I.E.206744, I.E.217398, I.E.211692, I.E.200133, I.E.204194 ȘI I.E.203051 ȘI MAREA NEAGRĂ”, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Avizul de Oportunitate nr. 81995/ 25.05.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 38/ 17.01.2018;

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima data prin H.C.L. 429/31.10.2018;
- 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 H.G.R. 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;
- 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;
- 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;
- 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 municipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- H.C.L. nr. 292 din 25.05.2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona de Coastă a Mării Negre” Municipiul Constanța;
- Legea 597/31.10.2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- HOTĂRÂRE nr. 749/14.05.2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fasiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului;
- O.U.G. nr. 19/22.02.2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, actualizat la data de 04.04.2015;
- O.U.G. nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere;

- ORDIN M.T. 735/09.06.2015 privind aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, aprobate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare**. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ 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 organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

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 reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună, 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** modificată și completată 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.**

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

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) Accesurile carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

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

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) 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.) 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.

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată, însă prevede o dezvoltare ulterioară a infrastructurii ce implică realizarea unui schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat.

Având în vedere necesitatea modificării profilului de strada a arterei carosabile strada Pescarilor, prin prezenta documentație este necesar a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilului stradal.

Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții, având la baza prezenta documentație.

Schimbul de terenuri se va realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa de proprietate asupra terenurilor) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

- b) **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 maxim 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.

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

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

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. 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.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului 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 împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

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

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 26.218,48mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E;

ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;

ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ**», în suprafață de 26.218,48 mp., se afla în intravilanul municipiului **Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al Primăriei Municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este localizată în cartierul Delfinariu, caracterizat de locuire individuală și colectivă și funcțiuni, atât de proximitate, cât și de importanță municipală:

Garda Națională de Mediu Constanța, Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Geologie și Geoecologie Marină, Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare Marină Grigore Antipa, Centrul Meteorologic Dobrogea, Ceronav Logistic etc.. În zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. există Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Geologie și Geoecologie Marină și căminele Universității Ovidiu.

Zona studiata dispune de o poziție favorabilă în cadrul orașului, fiind amplasată în nordul orașului, la limita cu stațiunea Mamaia. Totodată, zona studiată se află într-o zonă în proces de restructurare puternică, ce se va dezvolta atât din punct de vedere a locuirii, cât și a funcțiilor complementare.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – ZM – Zonă mixtă de servicii de locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E:

Zona funcțională ZM este caracterizată de o mixitate funcțională între zonele rezidențiale și dotările de proximitate, servicii, retail, birouri, sedii bancare etc., ce vin în completarea zonelor rezidențiale și conturează zone de centralitate la nivelul cartierelor.

5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE DE INTERES GENERAL – ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general:

Zona echipamentelor publice de interes general cuprinde echipamente publice importante la nivel local, municipal și supramunicipal. Această zonă de reglementare se supune unor norme specific de dimensionare a clădirilor și a terenurilor în funcție de fiecare obiectiv în parte. Întrucât zona studiată este în proces activ de reconfigurare, și luând în calcul necesitățile populației, această zonă se poate schimba/ reconfigura prin intervenții ulterioare, prin realizarea planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.), pentru fiecare categorie specifică ce privește echipamentele publice.

5.1.4 GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI PISCICOLE – ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare:

Zona cuprinde terenurile cuprinse între Aleea Studenților și Marea Neagră și găzduiește activități piscicole și funcțiuni complementare.

*Conform Avizului de Oportunitate nr.81995 din 25.05.2018, emis de Primăria Municipiului Constanța: „pentru reglementarea urbanistică a zonei studiate pe Malul Mării Negre, respectiv terenul în suprafață de 23.716,84 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Constanța, inventariat prin HCL nr. 109/2005, se va avea în vedere documentul anexat prezentului aviz de oportunitate, furnizat de Direcția dezvoltare și fonduri europene din cadrul primăriei, în vederea creării premiselor de implementare a obiectivelor de investiții prevăzute în Programul operațional pentru pecuit și afaceri maritime: sporirea competitivității și a viabilității întreprinderilor din domeniul pescuitului, inclusiv a flotei costiere la scară mică și îmbunătățirea siguranței și a condițiilor de lucru, amenajare și modernizare porturilor de pescuit, a locurilor de debarcare, a halelor de licitații și adăposturilor pescărești.”

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUS

5.2.1.1 Utilizare funcțională – ZM – Zonă mixtă de servicii de locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire colectivă de standard mediu și ridicat, prin depășirea suprafețelor minime ale locuințelor conform Legii locuinței 114/1996, actualizată în 2019 și/sau utilizarea materialelor contemporane de calitate superioară, atât la exterior, cât și la interior;
- servicii (inclusiv retail), birouri, sedii de bancă, activități comerciale și de alimentație publică, locuire colectivă, SPA, locuri de joacă și activități sportive în spații acoperite, amenajare spații verzi publice;
- amenajări aferente locuințelor și/sau zonelor de servicii și activități: căi de acces carosabil și pietonal, parcaje, garaje, la sol și/sau subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- pentru clădirile de locuire colectivă se admite utilizarea spațiilor de la etajele inferioare (P-P+2E) ale construcțiilor pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu creeze disconfort funcțiunii rezidențiale.

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură;
- comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt specificate la articolele UTILIZĂRI ADMISE și UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

5.2.1.2 Utilizare funcțională – ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general:

UTILIZĂRI ADMISE:

- servicii (inclusiv retail), birouri, sedii de bancă, activități comerciale și de alimentație publică, locuri de joacă și activități sportive în spații acoperite, amenajare spații verzi publice;
- cămine studențești;
- instituții (sedii, servicii de interes general, firme, bănci, birouri etc);
- echipamente publice (educație, cercetare, sănătate și asistență socială, cultură, comerț și servicii comerciale, inclusiv cazare legată de echipamente de educație);
- locuințe de serviciu;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;

- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute prin prezentul regulament.

UTILIZARI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

5.2.1.3 Utilizare funcțională – ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare:

UTILIZĂRI ADMISE:

- porturi de pescuit;
- locuri de debarcare;
- prestări servicii, comerț și alimentație publică legată de pescuit și pescuit comercial;
- adăposturi pescărești;
- echipamente și instalații care facilitează descărcarea/ încărcarea produselor pescărești și asigură siguranța pe parcursul procesului de descărcare/ încărcare;
- dotări și utilități tehnico-edilitare;
- locuri de acostare a bărcilor de pescuit;
- lucrările de reparare de maximă necesitate sau de avarie privind căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, lucrările și construcțiile hidrotehnice stabilite și aprobate conform legii.

*Conform Avizului de Oportunitate nr.81995 din 25.05.2018, emis de Primăria Municipiului Constanța: „pentru reglementarea urbanistică a zonei studiate pe Malul Mării Negre, respectiv terenul în suprafață de 23.716,85 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Constanța, inventariat prin HCL nr. 109/2005, se va avea în vedere documentul anexat prezentului aviz de oportunitate, furnizat de Direcția dezvoltare și fonduri europene din cadrul primăriei, în vederea creării premiselor de implementare a obiectivelor de investiții prevăzute în Programul operațional pentru pescuit și afaceri maritime: sporirea competitivității și a viabilității întreprinderilor din domeniul pescuitului, inclusiv a flotei costiere la scară mică și îmbunătățirea siguranței și a condițiilor de lucru, amenajare și modernizare porturilor de pescuit, a locurilor de debarcare, a halelor de litații și adăposturilor pescărești.”

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

UTILIZĂRILE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI sunt admise exclusiv ca funcțiuni complementare unei funcțiuni principale enunțate la subpunctul anterior *UTILIZĂRI ADMISE*.

- echipamente specifice activităților maritime și de pescuit: grupuri sanitare, dușuri, puncte medicale, post salvamar;
- depozite la rece, spații de depozitare specifice, altele decât cele pentru depozitare la rece;
- instalații de echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, dacă este cazul.

UTILIZARI INTERZISE:

- Orice alte funcțiuni ce nu sunt specificate la articolele UTILIZĂRI ADMISE și UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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.) 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.

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată, însă prevede o dezvoltare ulterioară a infrastructurii ce implică realizarea unui schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat.

Având în vedere necesitatea modificării profilului de strada a arterei carosabile strada Pescarilor, prin prezenta documentație este necesar a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilului stradal.

Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții, având la baza prezenta documentație.

Schimbul de terenuri se va realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa de proprietate asupra terenurilor) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**.

Având în vedere caracterul clădirilor amplasate în zonele de reglementare propuse prin prezenta documentație de tip P.U.Z. (locuire colectivă și funcțiuni complementare) amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza ținând cont de amplasarea construcțiilor existente față de aliniament, în cadrul parcelarului din care fac parte, și de respectarea principiilor pentru realizarea unei imagini urbane unitare (preluarea aliniamentului loturilor construite învecinate, pentru parcelele neconstruite).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament va ține cont de coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții, dacă nu există alte condiționări de natură tehnico-edilitară, cadru natural, limite de siguranță ale căilor de comunicație etc.;
- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate, amplasate pe limita de proprietate a terenului în cauză;
- pe stăzile unde caracterul de amplasare a construcției este pe aliniament, se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea realizării accesului carosabil pe lot;

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZM:

- în cazul terenurilor ce au deschidere directă către str. Pescarilor, construcțiile vor fi retrase cu o distanță minimă de 9,00 metri față de axul stradal existent, în vederea păstrării suprafețelor necesare unei restructurări ulterioare și lărgiri a profilului stradal;

ZEp:

- pentru terenurile cu deschidere către Aleea Studenților, retragerile față de aliniament vor fi de minim 8,00 metri din axul stradal existent al căii rutiere, respectiv la o distanță de 12,00 metri față de creasta falezii, în vederea păstrării suprafeței necesare unei restructurări ulterioare și lărgiri a profilului stradal.

ZAP:

- orice intervenție se realizează ulterior elaborării studiilor de specialitate (studii de fezabilitate, studii de impact, studii privind dezvoltarea economica etc.), în baza normelor legislative în vigoare, prin care vor fi reglementate infrastructura și dotările necesare specifice activității de pescuit și pescuit comercial (debarcadere, spații de depozitare și depozitare la rece, instalații și echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, utilități și rețele tehnico-edilitare specifice etc.).

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

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

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

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZM:

- pentru terenurile ce se învecinează cu loturi cu deschidere la Bd. Mamaia și sunt în proprietatea aceleiași entități (persoană fizică, sau juridică), se admite construirea pe limita de proprietate comună, în vederea realizării unei dezvoltări coerente și unitare la nivelul fondului construit și a imaginii stradale;
- pentru toate celelalte cazuri, retragerile față de limitele laterale și posterioare va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă, dar nu mai puțin de minim 3,00 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat;
- în cazul în care în urma studiului de însorire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ZEp:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim 3,00 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat, și retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte;
- în cazul în care în urma studiului de însorire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

ZAP:

- orice intervenție se realizează ulterior elaborării studiilor de specialitate (studii de fezabilitate, studii de impact, studii privind dezvoltarea economica etc.), în baza normelor legislative în vigoare, prin care vor fi reglementate infrastructura și dotările necesare specifice activității de pescuit și pescuit comercial (debarcadere, spații de depozitare și depozitare la rece, instalații și echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, utilități și rețele tehnico-edilitare specifice etc.).

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZM, ZEp:

- între fațadele pe care sunt orientate camere de locuit distanța va fi minimum egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 metri (probate prin studii de însorire verificate).

ZAP:

- orice intervenție se realizează ulterior elaborării studiilor de specialitate (studii de fezabilitate, studii de impact, studii privind dezvoltarea economica etc.), în baza normelor legislative în vigoare, prin care vor fi reglementate infrastructura și dotările necesare specifice activității de pescuit și pescuit comercial (debarcadere, spații de depozitare și depozitare la rece, instalații și echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, utilități și rețele tehnico-edilitare specifice etc.).

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Circulațiile și accesurile se vor realiza conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța prin H.C.L. 113/2017, actualizat la data de 19.01.2018.

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

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare 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.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise exprimate 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, 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 maxim 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 subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

Pentru fiecare zonă de reglementare se vor respecta următoarele prevederi, respectându-se planșa de reglementări în vederea construirii unui regim minim/ maxim de înălțime pe diferite zone ale aceluiași teren:

- **ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E:**

- **Regim maxim de înălțime:**

S+P+12E (50,00 metri, la nivelul aticului);

* Construcțiile ce depășesc înălțimea de 45 metri (înălțimea maximă la coamă/atic) vor fi bazilate pentru zi (vopsite) și pentru noapte (marcate cu lumini) conform *Reglementării Aeronautice Civile Române*, aprobată prin Ordinul nr. 735 din 09.06.2015, actualizată.

* Conform stidiilor de specialitate realizate și solicitate conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018, *Studiul spațial-compozițional și Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent*, datorită poziționării în zona studiată, pe terenurile ce au generat PUZ (N.C.203049, N.C.203111 și N.C.203072) se poate realiza o construcție cu regim de înălțime de minim P+15E, cu înscrierea în coeficienții urbanistici și a reglementărilor conform Regulamentului Local de Urbanism actual.

- **ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general:**

- **Regim maxim de înălțime:**

D+P+7E (33,00 metri, la nivelul aticului);

- **ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.**

- **Regim maxim de înălțime:**

P+1E (8,50 metri, la nivelul aticului/coamei).

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Se interzice asigurarea parcărilor la etajele superioare ale clădirilor, sau în sisteme de tip Klaus în cazul în care acestea sunt vizibile de la nivelul suprafețelor pietonale publice.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.
- **Conform avizului nr. 234232485 din 24.09.2018 emis de E-Distributie Dobrogea:** „amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA” în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, iar obiectivul poate fi racordat;
- **Conform avizului nr. 313.088.307 din 25.09.2018 Distrigaz Sud Rețele:** „Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale” - având în vedere faptul că elementele trasate pe Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare nu se suprapun cu zona studiată, în această perimetru vor fi respectate prevederile enunțate în avizul în cauză, după cum urmează: „În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute prin legislația în vigoare...În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobare preliminară a operatorului Sistemului de distribuție”.
- **Conform avizului nr. B16154 din 09.10.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța,** în zona studiată nu există rețele termice în administrarea R.A.D.E.T..
- **Conform avizului nr. 1541 din 20.09.2018, emis de Telekom Romania,** în zona studiată există pozate cabluri Tc. Trasarea orientativă a rețelelor a fost realizată pe planul anexă al avizului și preluate în documentația actuală de P.U.Z., în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.
- **Conform avizului RAJA nr. 15360 din 12.11.2018** „pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există următoarele conducte aflate în întreținerea și exploatarea RAJA SA:
- colector menajer Dn. 1000mm PREMO nefuncțional;
 - colector menajer Dn. 250mm cu traseu aproximativ;
 - conducta magistrală de apă Dn. 600mm Premo;
 - conductă de descărcare în mare Dn. 1000mm Premo.”
- Poziția aproximativă a conductelor a fost preluată din planul anexă și ilustrate în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzut cu plantații înalte;
- Se va asigura spațiu verde de minimum 25% pe pământ vegetal, la nivelul solului.

5.2.9. ÎMPREJMURI

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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*.

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

- **ZM:**
 - P.O.T. maxim admis = 60%;
- **ZEp:**
 - P.O.T. maxim admis = 60%;
- **ZAP:**
 - P.O.T. maxim admis = 15%;

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

- **ZM:**
 - C.U.T. maxim admis = 3.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- **ZEp:**
 - C.U.T. maxim admis = 3.00 mp. A.D.C./ mp. teren;
- **ZAP:**
 - C.U.T. maxim admis = 1.50 mp. A.D.C./ mp. teren.

6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

