

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

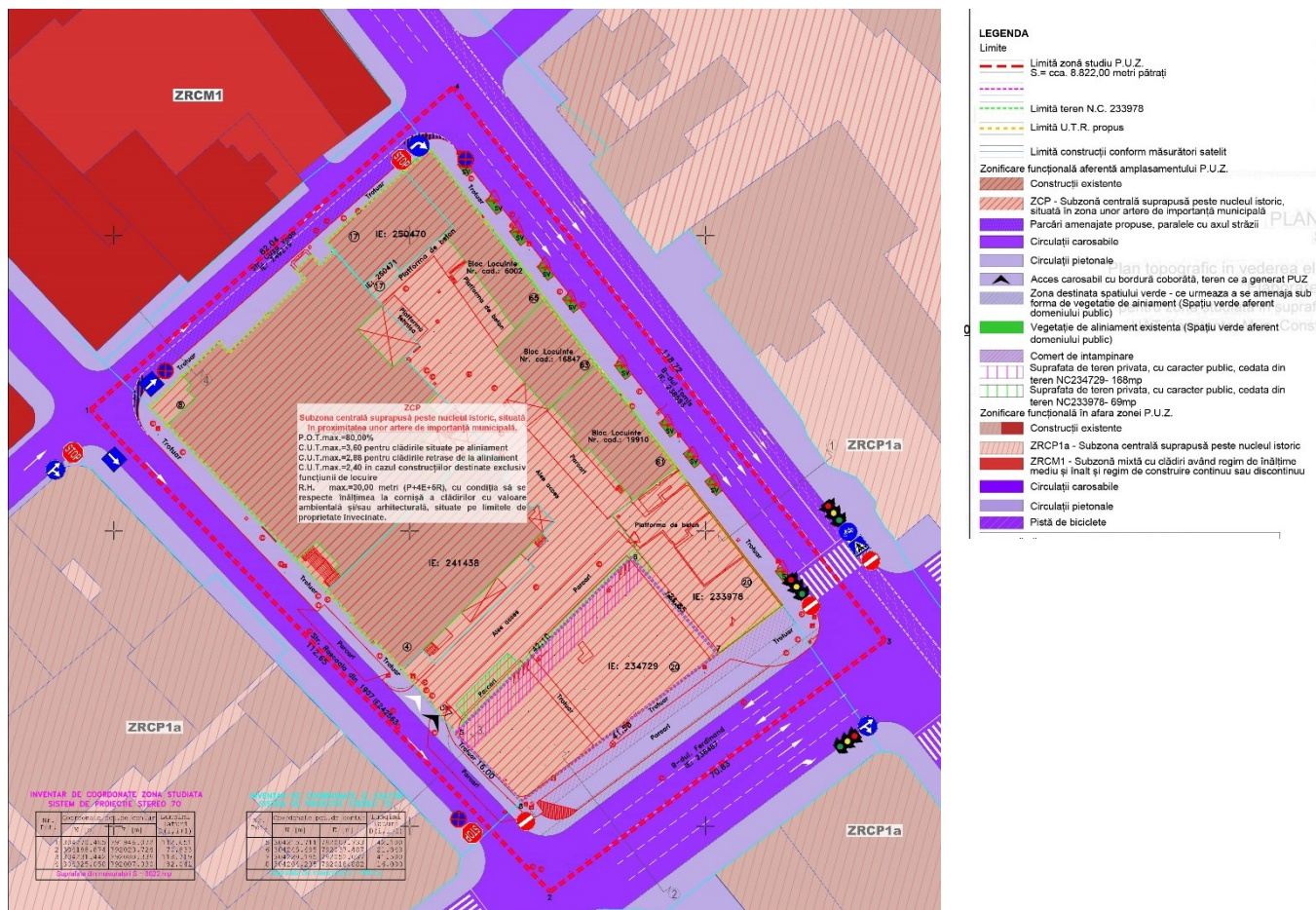
“ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND,
STR. RĂSCOALEI 1907, STR. CUZA VODĂ”

Conform Aviz de oportunitate nr. 147495/13.09.2019

ADRESA: IMOBIL CE A GENERAT P.U.Z. – MUN. CONSTANTA, BD. FERDINAND NR 20

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN ADAPTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE LA SITUATIA REALA A PARCELARULUI EXISTENT INITIATOR: **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**

ELABORATOR : **MAS PUBLISHING&PARTNERS.**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro IN PERIOADA: 14.09.2020 - 09.10.2020 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: **0745854672/ 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 14.09.2020 - 09.10.2020

COMUNICAREA REZULTATELOR –19.10.2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1.DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RĂSCOALEI 1907, STR. CUZA VODĂ

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

Municipiul Constanța, Bulevardul Ferdinand, nr. 20, județ Constanța

I.03 Titularul investiției

FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

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

tel: 0723.171.168

I.05. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

I.06. Faza proiect

P.U.Z. PRELIMINAR

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, situată în intravilanul municipiului Constanța, delimitată astfel :

- La N – Strada Cuza Vodă;
- La S – Bulevardul Ferdinand;
- La V – Strada Răscoalei 1907;
- La E – Bulevardul Tomis.

1.2.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației “ **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RĂSCOALEI 1907, STR. CUZA VODĂ**” aferentă AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 147495/13.09.2019 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:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- 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;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018, detaliat prin HCLC nr. 386/30.09.2019 și HCLC nr. 37/30.01.2020;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane ;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 26 / 2003 – Hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Modernizare și extindere spațiu comercial, situat la parterul complexului comercial din str. Răscoala din 1907, nr. 8, municipiul 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.

Amplasamentul se află în zona protejată ZR1 – Zona peninsulară și zona comercială centrală, clasare conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural National: Cod LMI – CT-II-s-B-02811, Sit urban “Zona comercială centrală”.

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

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

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

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

d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, 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:

- se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;
- 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, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,50 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

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 si**

completat prin Ordinul nr.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 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.

Prin prezenta documentație se recomandă, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

a) **Înălțimea construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

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.

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.

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.

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

b) 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 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.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- 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.

Ulterior aprobării PUZ, la faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației DTAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

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 pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

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 **HGR 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, indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative, care să nu contravină cu imaginea urbanistică a zonei.

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor, acolo unde este cazul.

4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

4.1.1. Definierea 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.

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

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

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre acei 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 8.822,00 metri pătrați, a fost încadrat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarea zonă de reglementare: **ZCP - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în proximitatea unor artere de importanță municipală.**

Se va supune prevederilor prezentului regulament odată cu desfiintarea construcțiilor existente, edificate anterior, în baza altor documentații urbanistice, următoarele:

- HCLM nr. 26 / 2003 – Hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Modernizare și extindere spațiu comercial, situat la parterul complexului comercial din str. Răscoala din 1907, nr. 8, municipiul Constanța

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE PROPUȘĂ

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RĂSCOALEI 1907, STR. CUZA VODĂ**” aferentă AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 147495/13.09.2019, în suprafață de 8.822 metri pătrați, 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 aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată face parte dintr-o zonă mixtă, preponderent ocupată de construcții ce adăpostesc funcțiuni de interes municipal și local, îmbinată cu locuire colectivă și comerț și servicii, cu regim de înălțime variat.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv și spații cu caracter comercial și de servicii.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa Bd. Ferdinand, nr. 20, Municipiul Constanța, este proprietatea privată a FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L., persoană juridică română, conform următoarelor acte:

- CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte), respectiv în suprafață de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale.

5.2.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale de învățământ etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);
- se menține funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei
- servicii comerciale și comerț cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic
- alimentație publică (cafenele, restaurante, ceainării, etc.)
- servicii turistice - informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni, etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice de importanță locală și municipală
- birouri pentru servicii specifice zonei centrale;
- se propune ca la parterul clădirilor să fie prevăzute funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și al turiștilor.
- activități productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
- activități culturale: expoziții, biblioteci, teatre, cinematografe, centre și complexe culturale;
- locuire colectivă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- activități productive organizate în cadrul unor micro-întreprinderi (maxim 10 angajați), care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi);

- funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare, etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, pe ansamblul subzonei
- pentru terenurile cu deschidere la bulevardul Ferdinand se admite dezvoltarea de comerț de întâmpinare, la parterul clădirilor, pe domeniul public, în limita a maxim 3,6 metri de la limita de proprietate, fără a incomoda circulația pietonală.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru zona de reglementare nou propusă se impun următoarele condiții în ceea ce privește caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

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.

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri.

În prezent, regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este înșiruit/cuplat. Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim înșiruit și/sau cuplat, conform tipologiei existente în cadrul parcelarului studiat.

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:

- se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;

- 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, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,50 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

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

- se menține regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă nouă construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servituți de calcan pentru viitoarea construcție vecină.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,00** metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- Pentru terenul cu N.C. 234729 se permite amplasarea clădirilor pe limitele laterale de proprietate, având în vedere deschiderea fronturilor atât la bd. Ferdinand, cât și la str. Răscoalei 1907. În acest sens, noua clădire va forma un front cu caracter cuplat, împreună cu cea aferentă terenului cu N.C. 233978
- Pentru terenul cu N.C. 233978 se permite amplasarea clădirilor pe limitele laterale de proprietate, având în vedere deschiderea fronturilor atât la bd. Ferdinand, cât și la bd. Tomis.

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire înșiruit și / sau cuplat, cu condiția de a nu se crea calcane ale construcțiilor existente.

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

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

Pentru zona de reglementare nou propusă se impun următoarele condiții în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe o parcelă se pot construi mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile acesteia permit dezvoltarea mai multor construcții, iar indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășiiți;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Se admit derogări de la prezentul regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția ca studiul de însorire aferent proiectului să fie verificat la cerința AF.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru zona de reglementare nou propusă se impun următoarele condiții în ceea ce privește circulațiile și accesurile :

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 și conform respectării **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 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.

Documentația își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța**.

În acest sens, se propun următoarele:

- pentru str. Cuza Vodă se propune amenajarea de locuri de parcare, paralele cu axul străzii, pe partea dreapta a sensului de mers și interzicerea staționării pe partea stângă. Locurile de parcare propuse se vor realiza fără a afecta accesul auto pe proprietate, dacă este cazul.
- Se propune desființarea locurilor de parcare amenajate pe strada Răscoalei și lărgirea trotuarului.
- Se propune desființarea locurilor de parcare amenajate pe bd. Ferdinand în scopul lărgirii trotuarului și a amenajării de spații verzi, respectiv spații destinate comerțului de întâmpinare.

Pentru spațiul de incintă, generat de limitele de proprietate ale terenurilor private, cu acces din str. Răscoalei 1907, sunt propuse 2 variante de amenajare / dezvoltare, după cum urmează:

Varianta A de propunere: conform plansei de Mobilare Urbanistica U-05.A, aferentă prezentei documentații, prin care se propune desființarea locurilor de parcare existente perpendicular pe alea de acces dinspre str.Răscoalei 1907, în scopul amenajării unui spațiu public, de tip shared space, pentru a permite accesul către locurile de parcare din nord-estul acestei zone, pentru a asigura aprovizionarea spațiilor de la parterul clădirilor, precum și pentru a asigura accesul carosabil pe lot pentru terenul proprietate privată, având N.C. 234729.

În acest scenariu, pentru terenul ce a generat documentația, având N.C. 234729, precum și pentru terenul cu N.C. 233978, (terenuri libere de construcții în prezent) sunt propuse următoarele condiții și/sau excepții, suplimentar față de reglementările propuse prin prezenta documentație:

Teren N.C. 234729

- În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform *HCJ 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*, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public, sub formă de vegetație de aliniament, pe frontul bulevardului Ferdinand, cuprins în zona de studiu PUZ, **(echivalent a aprox. 101 metri pătrați)**. Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite a se asigura pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.
- se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 153 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii, dezvoltate la parterul viitoarei construcții.
- ca umare a condițiilor mai sus menționate, se va asigura la subsolul clădirii, destinat amenajării de locuri de parcare, un număr de locuri aferent **a aprox. 254 metri pătrați** (echivalentul suprafețelor anterior menționate), cu acces public, suplimentar față de numărul de locuri de parcare necesare, conform **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, în funcție de destinația clădirii; accesul carosabil pe teren se va realiza din str. Răscoalei 1907.**
- *Suprafața de teren rezultată din retragerea construcției față de limitele de proprietate, va avea acces public, rămânând neîngrădită.*

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind intercon condiționate.

Teren N.C. 233978

- se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 50 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii dezvoltate la parterul viitoarei construcții.
- Se va asigura, la parterul viitoarei construcții (înspre limita de proprietate din nord) un pasaj pietonal, de tip gang, cu dimensiunile de minim 3,00 metri lățime și 4,5 metri înălțime, ce va face legătura pietonală dintre bulevardul Tomis și viitorul spațiu public generat de fronturile construcțiilor cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații. Acest lucru va facilita și accesul pietonal către zona comercială aferentă str. Răscoalei 1907.
- Suprafața de teren amplasată în lungul limitei de proprietate a terenului cu N.C. 234729, în suprafață de *aproximativ 60,00 metri pătrați*, va fi utilizată și amenajată în scop de utilitate publică (spațiu pietonal, spațiu verde, etc.)

- Suprafața de teren rezultată din retragerea construcției față de limitele de proprietate, va avea acces public, rămânând neîngrădită.
- Accesul carosabil pe lot se va realiza prin spațiul de tip shared space propus, cu acces din str. Răscoalei 1907

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind interconținționate.

Varianta B de propunere, conform planșei de Mobilare Urbanistică U-05.B, aferentă prezentei documentații, în cazul în care se va amenaja o parcare subterană cu acces atât public, cât și privat, pentru cele 2 terenuri menționate. Rampa de acces va fi amplasată către str. Răscoalei, fiind comună pentru scopurile menționate. În subteran, locurile de parcare publice vor avea acces separat față de cele private, aferente fiecăruia dintre cele 2 terenuri (Teren N.C. 234729, respectiv Teren N.C. 233978).

În acest scenariu, pentru terenul ce a generat documentația, având N.C. 234729, precum și pentru terenul cu N.C. 233978, (terenuri libere de construcții în prezent) sunt propuse următoarele condiții și/sau excepții, suplimentar față de reglementările propuse prin prezenta documentație:

Teren N.C. 234729

- În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform HCJ 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, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public, sub formă de vegetație de aliniament, pe frontul bulevardului Ferdinand, cuprins în zona de studiu PUZ, **(echivalent a aprox. 101 metri pătrați)**. Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite să se asigure pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.
- se permite să se folosească o suprafață de **aprox. 153 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii, dezvoltate la parterul viitoarei construcții.
- în vederea realizării și amenajării rampei de acces în parcare subterană propusă, suprafața de teren de aprox. 23 metri pătrați (conform reprezentării planșei nr. U03.1B – Proprietatea asupra terenurilor – situație propusă) va fi utilizată în scop public.
- se va asigura la subsolul clădirii, destinat amenajării de locuri de parcare, un număr de locuri aferent **a aprox. 254 metri pătrați** (echivalentul suprafețelor anterior menționate), cu acces public, suplimentar față de numărul de locuri de parcare necesare, conform **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, în funcție de destinația clădirii.**
- accesul carosabil pe teren va fi realizat prin rampa de coborâre spre parcare subterană propusă

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind interconținționate.

Teren N.C. 233978

- se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 50 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii dezvoltate la parterul viitoarei construcții.
- Va asigura, la parterul viitoarei construcții (înspre limita de proprietate din nord) un pasaj pietonal, de tip gang, cu dimensiunile de minim 3,00 metri lățime și 4,5 metri înălțime, ce va face legătura pietonală dintre bulevardul Tomis și viitorul spațiu public generat de fronturile construcțiilor cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații. Acest lucru va facilita și accesul pietonal către zona comercială aferentă str. Răscoalei 1907.
- Suprafața de teren amplasată în lungul limitei de proprietate a terenului cu N.C. 234729, în suprafață de aproximativ 60 metri pătrați, va fi utilizată și amenajată în scop de utilitate publică (spațiu pietonal, spațiu verde, etc.) – o suprafață de aprox. 43,51 metri pătrați va fi utilizată exclusiv pentru a permite realizarea accesului auto și pietonal în parcare subterană ca va deservi atât pentru acces public, cât și privat.
- Se va permite ca o suprafață echivalentă cu cea utilizată pentru accesul în parcare subterană plus cea utilizată pentru a realiza gangul pietonal (aprox. 80 metri pătrați)
- În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform HCJ 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, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public din zona de tip shared space, (suprafață echivalentă cu cea utilizată pentru accesul în parcare subterană plus cea utilizată pentru realiza gangul pietonal - aprox. 80 metri pătrați). Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite a se asigura pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind intercondiționate.

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.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru zona de reglementare nou propusă se impun următoarele, în ceea ce privește staționarea autovehiculelor:

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, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

H_{\max} admisibil este **30,00 metri (P+4E+5R)**, cu condiția să se respecte înălțimea la cornișă a clădirilor cu valoare ambientală și/sau arhitecturală, situate pe limitele de proprietate învecinate.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă.

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.

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.

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.

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza DTAC 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.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru zona de reglementare nou propusă 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:

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente care ies din planul fațadei, cu anumite excepții bine justificate;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice adoptarea unor finisaje diferite la parterul comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile și formă acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii;
- invelitorile acoperișurilor vor fi realizate din olane și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- amplasarea de antene TV satelit, sau a oricăror obiecte asemănătoare pe fațadele vizibile din circulațiile publice, este interzisă;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;

Ulterior aprobării PUZ, la faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației DTAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru zona de reglementare nou propusă 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.

Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.292126549/24.12.2019: "Aviz de amplasament favorabil cu următoarele condiții:

-prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. Pe planurile de amplasament anexate s-a trasat LES 10kV, LES 0,4 kV și Post Transformare existente în apropierea amplasamentului. În conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea de siguranță aferentă capacităților energetice – revizia 1, aprobată cu Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificată și completată prin Ordinul nr. 49 din 29.11.2007 – anexa nr.4a, se va respecta distanța de siguranță față de toate instalațiile electrice existente. În cazul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-Distribuție Dobrogea SA. În caz de nerespectarea distanțelor minime impuse de normativele în vigoare, avizul de amplasament devine nul.

-distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

-în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

-executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

-avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare. "

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314 664 253/18.12.2019: "Aviz de principiu PUZ cu mențiunile:

-Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

-Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

-În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

-Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 1587/121657 din 03.12.2019: "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiții:

-La limita amplasamentului care a generat PUZ există colectorul menajer Dn.250mm B (H=2,8m) cu cămin de vizitare Cve în care este racordată conducta de evacuare a apelor uzate aferentă imobilului.

-Conform Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare în unitățile administrativ – teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare și în care își desfășoară activitatea operatorul Raja SA, culoarul de teren de 3,00 metri stânga – dreapta de la generatoarele exterioare ale colectorului menajer, ce reprezintă zona de protecție și siguranță, nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil. În caz de avarii pe conductele existente pe amplasament vom

interveni de urgență c utilajele RAJA S.A. fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale.

-Dreptul de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițrea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

-Avariere sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețeaua de apă și/sau canalizare, provocată cu ocazia efectuării lucrărilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin această persoană fizică/juridică vinovată să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa/canalizare, precum și a cantităților de apă pierdute în urma producerii avariei.

-Lucrările se vor executa imediat după avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizându-se ulterior înlăturării avariei. După terminarea lucrărilor de remediere, rețeaua trebuie să corpondă condițiilor pentru care a fost proiectată.

-Viitoarele obiective se vor putea amplasa numai după efectuarea sondajelor privind poziținarea exactă a traseului colectorului menajer, respectând distanța menționată, sau se va devia în domeniul public.

-Pe aleea de acces din spatele H.Continental există colectoarele menajere Dn.250 mm B și Dn.250mm Bz cu cămine de vizitare, în care sunt deversate apele uzate aferente imobilelor existente.

-Pe bd.Tomis există conducta de distribuție apă Dn.200mmF, colectorul menajer Dn.250mm(H=3,1 m).

-Pe str. Răscoala din 1907 există conducta de distribuție apă Dn. 200mm F, colectorul menajer Dn.250mm Bz (H=2,8m), colectorul menajer Dn.250mm B (H=3,1 m) cu cămine de vizitare Cve.

-Pe bd. Ferdinand există conducta de distribuție apă Dn.160mm PEHD și colectorul menajer Dn.250mm B.

-Presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

-Ulterior elaborării PUZ (implicit detaliile hidroedilitare), înainte de supunerea spre aprobare către UAT Constanța, veți prezenta documentația tehnică (propuneri de alimentare cu apă și canalizare ținând cont de conductele de apă și canalizare menționate), însoțită de un breviar de calcul cu debitele de apă și apă uzată ale viitoarelor obiective."

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.2299/18.12.2019:

"Aviz condiționat: în zona lucrării propuse, Telekom România are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații instalate; Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom România, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

-Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic sau prin fax, dl-Encica Nicolae, telefon 0241604222, 0766464141

-Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. Existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

-În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de câmine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

-Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

-În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria."

Conform avizului R.A.D.E.T. Constanța nr.B21959/17.12.2019 - "Aviz de amplasament favorabil condiționat, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

-Înainte de începerea lucrărilor cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea Radet Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. Pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.

-Pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care Radet Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic-Investiții al RADET Constanța. Telefon Dispecerat 0241616792

-În cazul deteriorării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților Radet Constanța."

Toate bransamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor instituțiilor autorizatoare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru zona de reglementare nou propusă 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 **HGR 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.**

Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

Pentru spațiul de incintă, generat de limitele de proprietate ale terenurilor private, cu acces din str. Răscoalei 1907, sunt propuse 2 variante de amenajare / dezvoltare, după cum urmează:

Varianta A de propunere: conform plansei de Mobilare Urbanistica U-05.A, aferentă prezentei documentații, prin care se propune desființarea locurilor de parcare existente perpendicular pe aleea de acces dinspre str.Răscoalei 1907, în scopul amenajării unui spațiu public, de tip shared space, pentru a permite accesul către locurile de parcare din nord-estul acestei zone, pentru a asigura aprovizionarea spațiilor de la parterul clădirilor,

precum și pentru a asigura accesul carosabil pe lot pentru terenul proprietate privată, având N.C. 234729.

În acest scenariu, pentru terenul ce a generat documentația, având N.C. 234729, precum și pentru terenul cu N.C. 233978, (terenuri libere de construcții în prezent) sunt propuse următoarele condiții și/sau excepții, suplimentar față de reglementările propuse prin prezenta documentație:

Teren N.C. 234729

- În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform *HCJ 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*, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public, sub formă de vegetație de aliniament, pe frontul bulevardului Ferdinand, cuprins în zona de studiu PUZ, **(echivalent a aprox. 101 metri pătrați)**. Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite a se asigura pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.

- se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 153 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii, dezvoltate la parterul viitoarei construcții.

- ca umare a condițiilor mai sus menționate, se va asigura la subsolul clădirii, destinat amenajării de locuri de parcare, un număr de locuri aferent **a aprox. 254 metri pătrați** (echivalentul suprafețelor anterior menționate), cu acces public, suplimentar față de numărul de locuri de parcare necesare, conform **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, în funcție de destinația clădirii; accesul carosabil pe teren se va realiza din str. Răskoalei 1907.**

- *Suprafața de teren rezultată din retragerea construcției față de limitele de proprietate, va avea acces public, rămânând neîngrădită.*

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind intercon condiționate.

Teren N.C. 233978

- se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 50 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii dezvoltate la parterul viitoarei construcții.

- Se va asigura, la parterul viitoarei construcții (înspre limita de proprietate din nord) un pasaj pietonal, de tip gang, cu dimensiunile de minim 3,00 metri lățime și 4,5 metri înălțime, ce va face legătura pietonală dintre bulevardul Tomis și viitorul spațiu public generat de fronturile construcțiilor cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații. Acest lucru va facilita și accesul pietonal către zona comercială aferentă str. Răskoalei 1907.

- Suprafața de teren amplasată în lungul limitei de proprietate a terenului cu N.C. 234729, **în suprafață de aproximativ 60,00 metri pătrați, va fi utilizată și amenajată în scop de utilitate publică (spațiu pietonal, spațiu verde, etc.)**

- *Suprafața de teren rezultată din retragerea construcției față de limitele de proprietate, va avea acces public, rămânând neîngrădită.*
- *Accesul carosabil pe lot se va realiza prin spațiul de tip shared space propus, cu acces din str. Răscoalei 1907.*

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind interconținute.

Varianta B de propunere, conform planșei de Mobilare Urbanistica U-05.B, aferentă prezentei documentații, în cazul în care se va amenaja o parcare subterană cu acces atât public, cât și privat, pentru cele 2 terenuri menționate. Rampa de acces va fi amplasată către str. Răscoalei, fiind comună pentru scopurile menționate. În subteran, locurile de parcare publice vor avea acces separat față de cele private, aferente fiecăruia dintre cele 2 terenuri (Teren N.C. 234729, respectiv Teren N.C. 233978).

În acest scenariu, pentru terenul ce a generat documentația, având N.C. 234729, precum și pentru terenul cu N.C. 233978, (terenuri libere de construcții în prezent) sunt propuse următoarele condiții și/sau excepții, suplimentar față de reglementările propuse prin prezenta documentație:

Teren N.C. 234729

- *În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform HCJ 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, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public, sub formă de vegetație de aliniament, pe frontul bulevardului Ferdinand, cuprins în zona de studiu PUZ, **(echivalent a aprox. 101 metri pătrați)**. Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite a se asigura pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.*
 - *se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 153 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii, dezvoltate la parterul viitoarei construcții.*
 - *În vederea realizării și amenajării rampei de acces în parcare subterană propusă, suprafața de teren de aprox. 23 metri pătrați (conform reprezentării planșei nr. U03.1B – Proprietatea asupra terenurilor – situație propusă) va fi utilizată în scop public.*
 - *se va asigura la subsolul clădirii, destinat amenajării de locuri de parcare, un număr de locuri aferent **a aprox. 254 metri pătrați** (echivalentul suprafețelor anterior menționate), cu acces public, suplimentar față de numărul de locuri de parcare necesare, conform **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, în funcție de destinația clădirii.***
 - *accesul carosabil pe teren va fi realizat prin rampa de coborâre spre parcare subterană propusă*
- Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind interconținute.*

Teren N.C. 233978

- *se permite a se folosi o suprafață de **aprox. 50 metri pătrați**, aferentă spațiului public pietonal dinspre bd. Ferdinand, în scopul comerțului de întâmpinare, pentru amenajarea de terase aferente spațiilor ce adapostesc funcțiuni comerciale și de servicii dezvoltate la parterul viitoarei construcții.*

- Va asigura, la parterul viitoarei construcții (înspre limita de proprietate din nord) un pasaj pietonal, de tip gang, cu dimensiunile de minim 3,00 metri lățime și 4,5 metri înălțime, ce va face legătura pietonală dintre bulevardul Tomis și viitorul spațiul public generat de fronturile construcțiilor cuprinse în zona de studiu a prezentei documentații. Acest lucru va facilita și accesul pietonal către zona comercială aferentă str. Răscoalei 1907.

- Suprafața de teren amplasată în lungul limitei de proprietate a terenului cu N.C. 234729, în suprafață de aproximativ 60 metri pătrați, va fi utilizată și amenajată în scop de utilitate publică (spațiu pietonal, spațiu verde, etc.) – o suprafață de aprox. 43,51 metri pătrați va fi utilizată exclusiv pentru a permite realizarea accesului auto și pietonal în parcare subterană ca va deservi atât pentru acces public, cât și privat.

- Se va permite ca o suprafață echivalentă cu cea utilizată pentru accesul în parcare subterană plus cea utilizată pentru a realiza gangul pietonal (aprox. 80 metri pătrați)

- În vederea asigurării suprafeței minime de spații verzi, conform HCJ 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, aferentă funcțiunii propuse, se admite ca o parte din suprafețele verzi să fie amenajate pe domeniul public din zona de tip shared space, (suprafață echivalentă cu cea utilizată pentru accesul în parcare subterană plus cea utilizată pentru realiza gangul pietonal - aprox. 80 metri pătrați). Necesarul rămas de suprafețe verzi, se admite a se asigura pe terasele construcției viitoare și / sau pe acoperiș cu condiția de a fi prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către acesta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel, fără a fi vizibil de la nivel pietonal, dinspre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand.

Toate condițiile și / sau excepțiile menționate mai sus trebuie să fie îndeplinite cumulativ, acestea fiind interconținute.

Pentru fiecare parcelă 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 zona de reglementare nou propusă se impun următoarele condiții în ceea ce privește împrejuririle:

În condițiile prezentului regulament, indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative, care să nu contravină cu imaginea urbanistică a zonei.

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor, acolo unde este cazul.

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 80,00 % în zonele construite compact, respectiv 65,00% în zonele cu fronturi discontinue*

* pentru terenurile cu N.C. 234729, N.C. 233978, POT va fi calculat la suprafața totală a terenului, chiar dacă parte din suprafața acestora va fi utilizată în scop de utilitate publică

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

C.U.T. maxim = 3,60 pentru clădirile situate pe aliniament, **2,88** pentru clădirile retrase de la aliniament, respectiv **2,40** în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire. *creștere cu 20% a C.U.T.-ului, conform Legii 350/2001, art. 32. Alin. (7)**

**pentru terenurile cu N.C. 234729, N.C. 233978, CUT va fi calculat la suprafața totală a terenului, chiar dacă parte din suprafața acestora va fi utilizată în scop de utilitate publică*

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *CTA*- Cota terenului amenajat;

Reglementări propuse pe lotul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.:

Inițiatorul, **S.C. FINANCIERE LES LUMIERES SRL**, propune realizarea unei construcții destinată funcțiunii de birouri, ce admite la parter alte activități compatibile cu funcțiunile din zonă, precum alimentație publică, servicii comerciale, etc.

P.O:T. maxim = 80%

C.U.T. maxim = 3,6 (creștere cu 20% a C.U.T.-ului, conform Legii 350/2001, art. 32. Alin. 7)

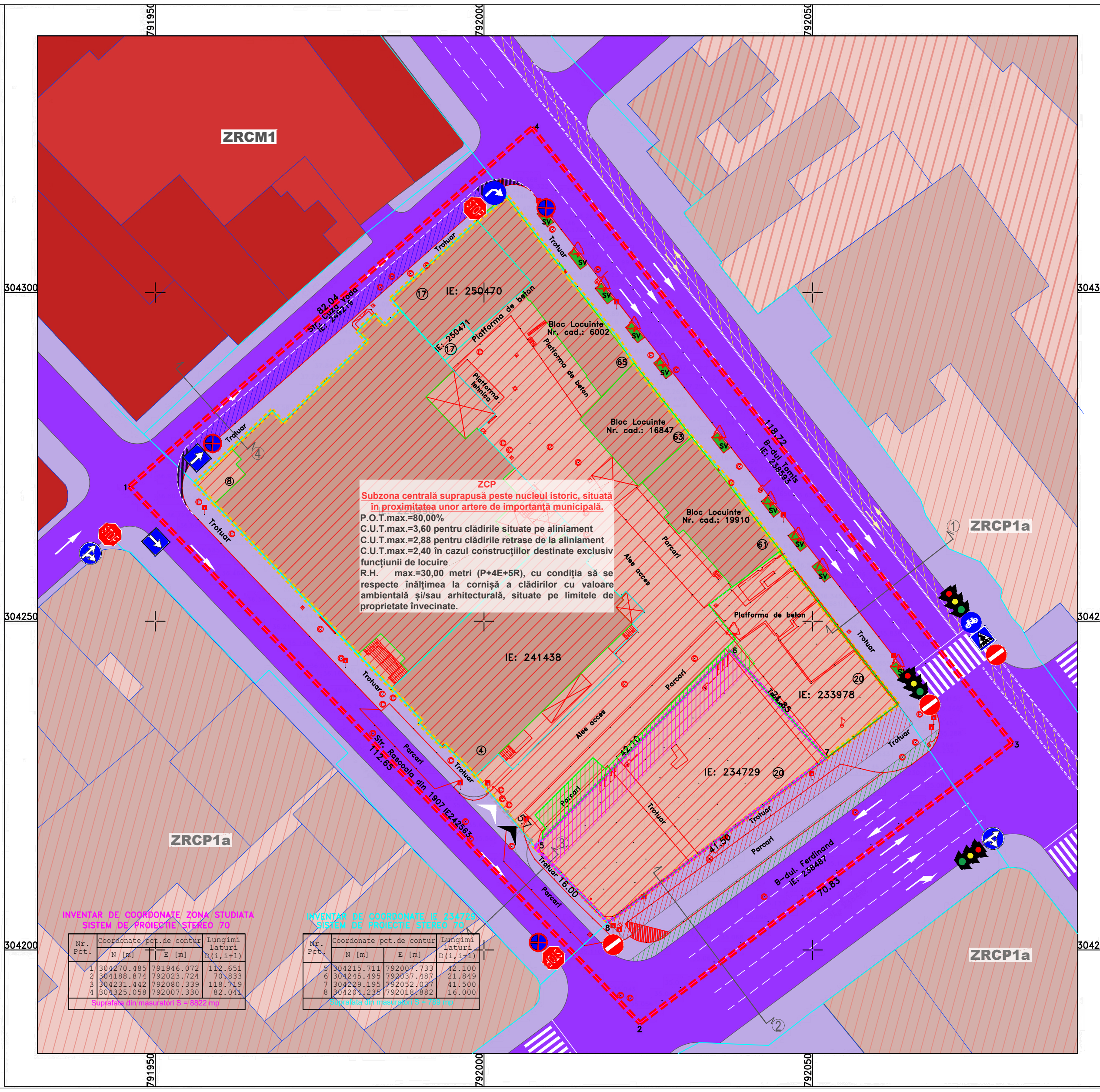
R.H. maxim = 30,00 metri (P+4E+5R)

Funcțiuni: birouri și activități compatibile cu funcțiunile din zonă: alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Întocmit,
Urb. Alexandra TUDOR



Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU



LEGENDA

Limite

- Limită zonă studiu P.U.Z. S.=cca. 8.822,00 metri pătrați
- Limită teren N.C. 233978
- Limită U.T.R. propus
- Limită construcții conform măsurătorii satelit
- Zonificare funcțională aferentă amplasamentului P.U.Z.
- Construcții existente
- ZCP - Subzonă centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în zona unor artere de importanță municipală
- Parcări amenajate propuse, paralele cu axul străzii
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Acces carosabil cu bordură coborâtă, teren ce a generat PUZ
- Zona destinată spațiului verde - ce urmează a se amenaja sub forma de vegetație de aliniament (Spațiu verde aferent domeniului public)
- Vegetație de aliniament existentă (Spațiu verde aferent domeniului public)
- Comert de întâmpinare
- Suprafața de teren privată, cu caracter public, cedată din teren NC234729- 168mp
- Suprafața de teren privată, cu caracter public, cedată din teren NC233978- 69mp

Zonificare funcțională în afara zonei P.U.Z.

- Construcții existente
- ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric
- ZRCM1 - Subzonă mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Pistă de biciclete

VECINĂȚĂȚILE AMPLASAMENTULUI P.U.Z.

- La Nord: Strada Cuza Vodă;
- La Est: Bulevardul Tomis;
- La Sud: Bulevardul Ferdinand;
- La Vest: Strada Râscoalei 1907.

VECINĂȚĂȚILE TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

- La Nord: Teren proprietate privată N.C. 241438;
- La Est: Teren proprietate privată N.C. 233978;
- La Sud: Bulevardul Ferdinand;
- La Vest: Strada Râscoalei 1907.

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.

ZONIFICARE	SUPRAFAȚA mp.	%
ZCP-SUBZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC, SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA UNOR ARTERE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ	5.596,62	63,43%
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ și amenajări aferente	2.264,72	25,67%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	621,90	7,04%
SPAȚII VERZI AFERENTE DOMENIULUI PUBLIC	136,46	1,57%
COMERT DE ÎNTÂMPINARE DESĂȘURAT PE DOMENIU PUBLIC PIETONAL	202,30	2,29%
TOTAL	8.822,00	100,00%

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acestor drumuri 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 acceselor se determină conform anexei nr. 4 la H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform respectării H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiciului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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 H.G. 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.

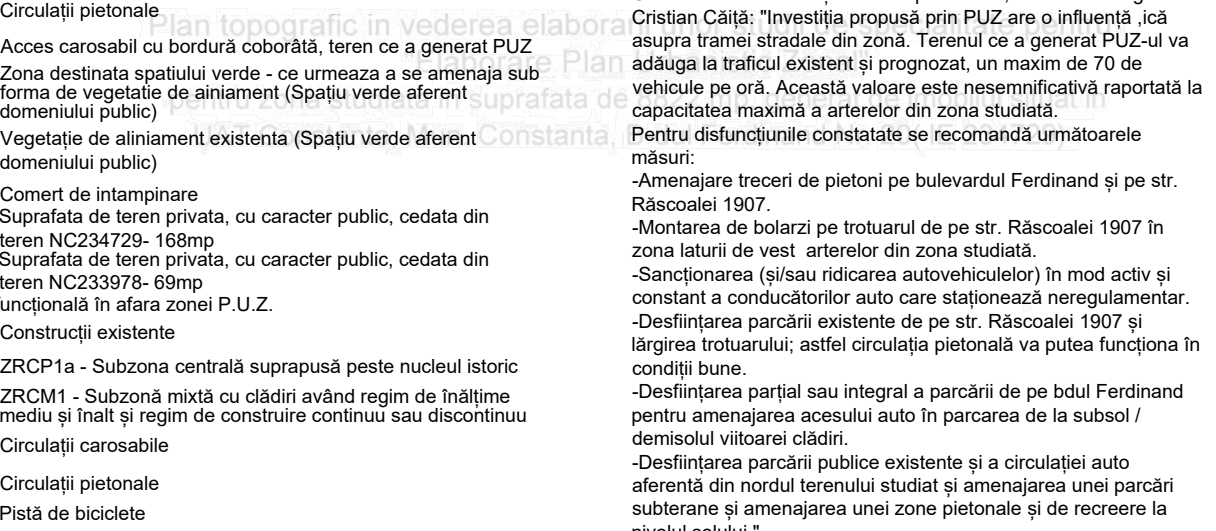
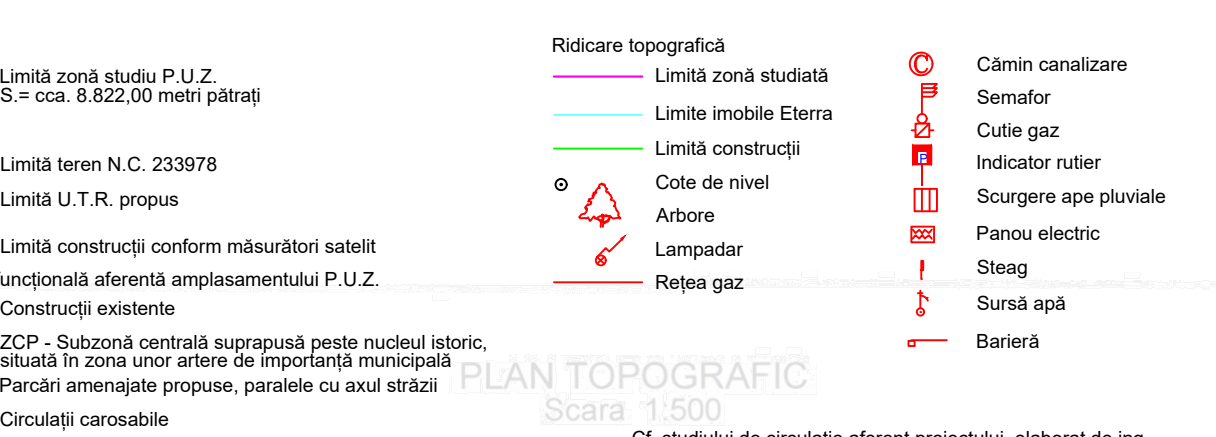
Necesarul de spații verzi pentru fiecare nouă investiție va fi stabilit la fața DTAC, conform funcțiilor propuse, cu respectarea H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiciului Constanța, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015.

Terenul este proprietatea privată a FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L., persoană juridică română, conform CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de Încheiere 1111/15.05.2018, Încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL, respectiv în suprafața de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale, situat în intravilanul Municipiciului Constanța, cu numărul cadastral 234729.

Terenul este înregistrat în Cartea Funciară nr. 234729 Constanța, cu numărul cadastral 234729. Este cea a generată documentația, face parte din intravilanul Municipiciului Constanța, fiind situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.

Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la Strada Râscoalei 1907 și la Bulevardul Ferdinand. Conform Certificatului de Urbanism nr. 2087 din 18.06.2019 terenul este situat în zona protejată ZR1 - Zona Peninsulară și zona comercială centrală - zona protejată, clasare conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național.

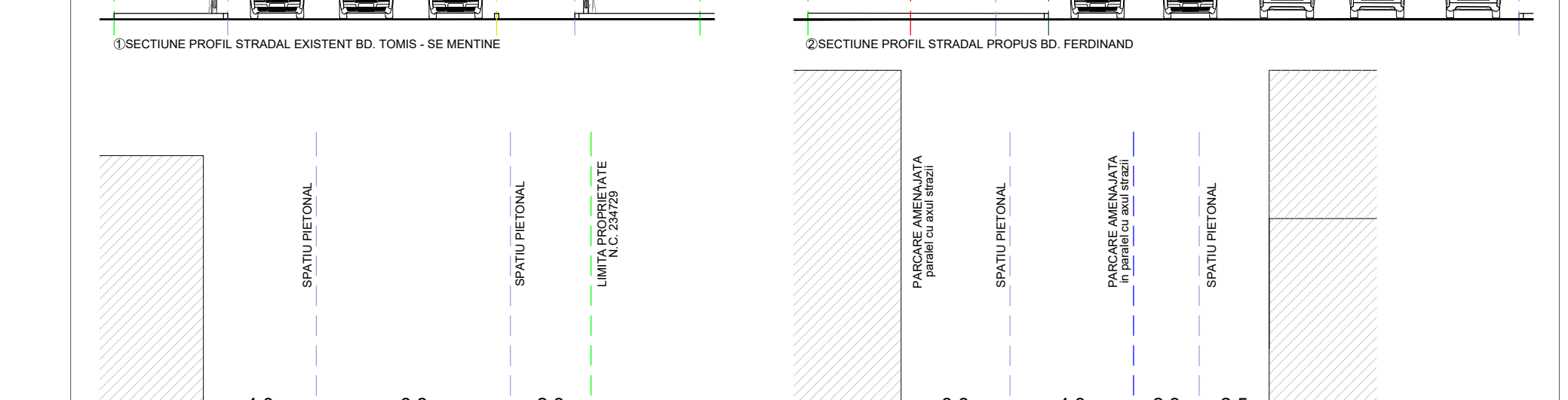
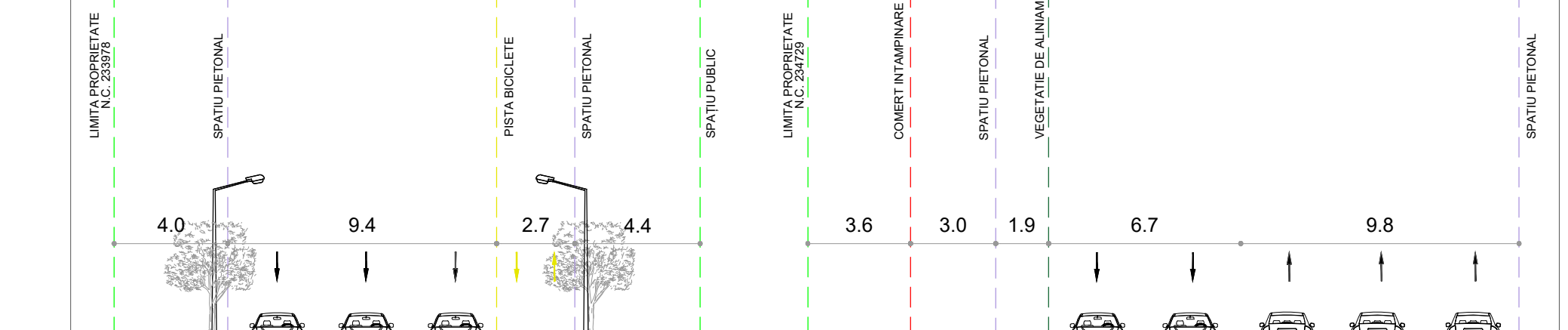
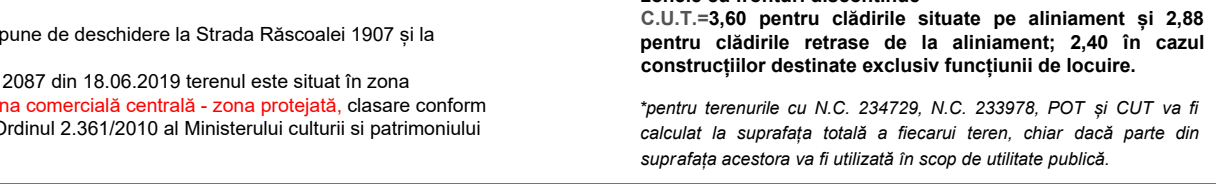
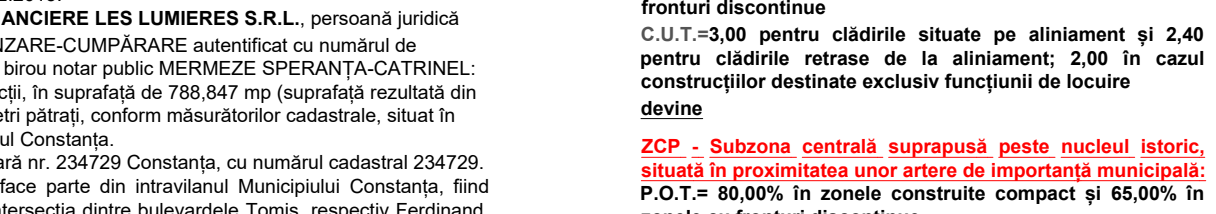
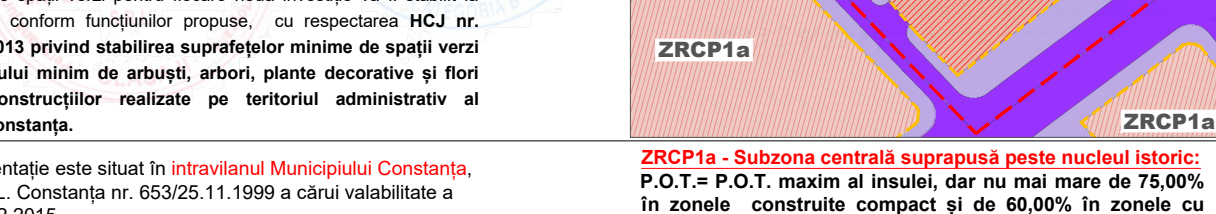
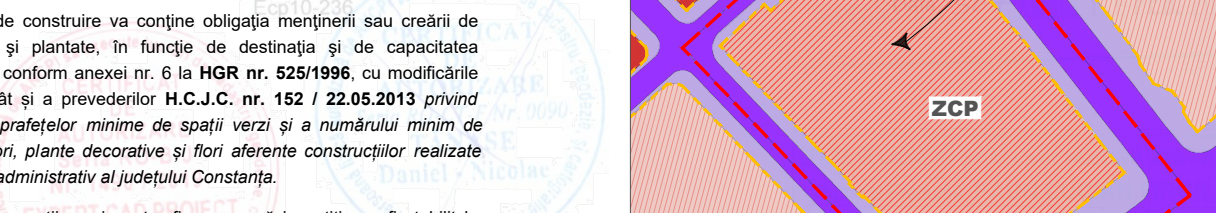
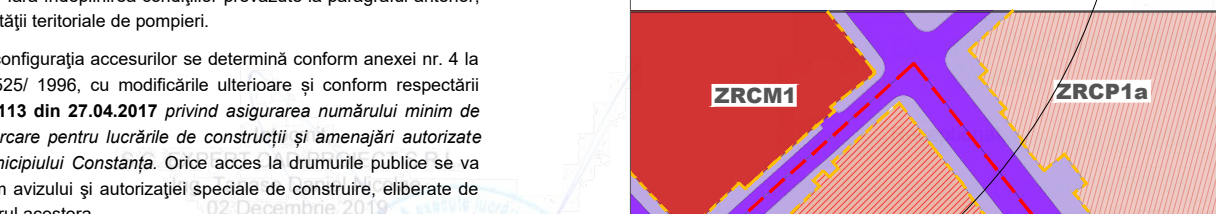
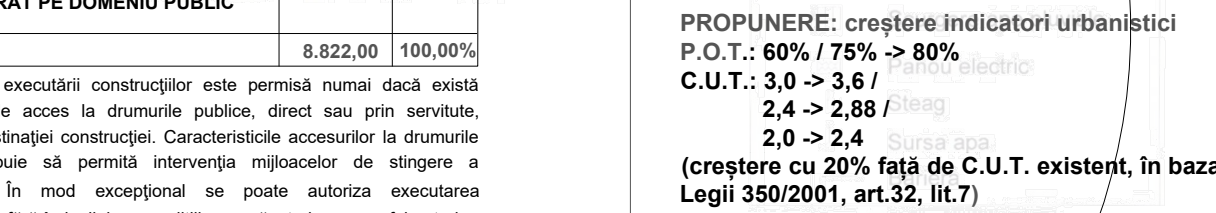
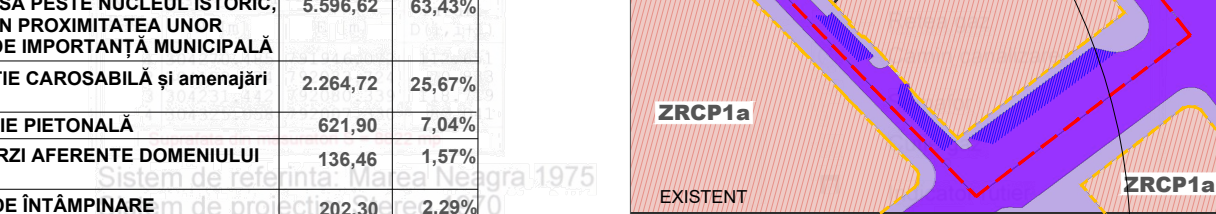
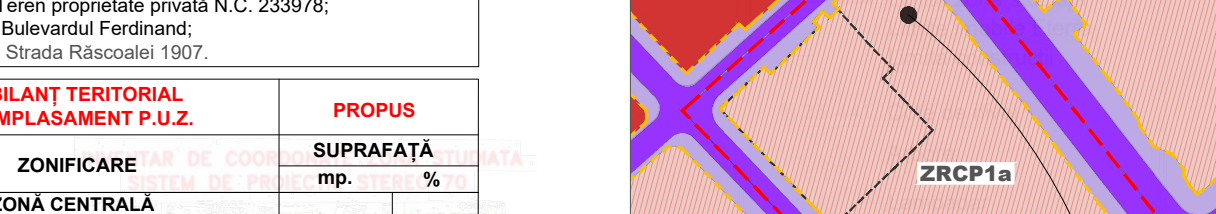


PROPUNERE: creștere indicatori urbanistici

P.O.T.: 60% / 75% -> 80%

C.U.T.: 3,0 -> 3,6 / 2,4 -> 2,88 / 2,0 -> 2,4

(creștere cu 20% față de C.U.T. existent, în baza Legii 350/2001, art.32, lit.7)



Propunerea zonei P.U.Z. se rezumă la insula parcelor din care face parte terenul ce a generat documentația, deoarece zona centrală dispune de un fond construit dens, cu elemente și/sau cu valori ambientale și/sau arhitecturale, ce ar necesita un studiu dedicat. În consecință, se propune spre studiu parcului figurat în planul de reglementări urbanistice, astfel încât documentația să aibă o analiză mai amanunțită a tuturor aspectelor sociologice, arhitecturale, demografice, economice, morfologice, etc.

Pe întreaga suprafață supusă spre studiu se propune zona ZCP - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în proximitatea unor artere de importanță municipală.

UTILIZARI ADMISE

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actuala utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcții publice de interes supracomunal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcții terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locurilor de locuit în proporție de cel puțin 30% din aria construită desășurată;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- se admit conversii și extinderi pentru funcții publice de interes supracomunal și municipal (administrative, culturale de învățământ etc.) și pentru funcțiuni de interes general cu funcții terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcții extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unor comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignatii, fie a unor cafenele, ceainării, mici restauranți specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);
- se menține funcționale de locuire în proporție de cel puțin 30% din aria construită desășurată pe ansamblul subzonei;
- servicii comerciale și comerț cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic
- alimentație publică (cafenele, restauranți, ceainării, etc.)
- servicii turistice - informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni, etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice de importanță locală și municipală
- birouri pentru servicii specifice zonei centrale;
- se propune ca la parterul clădirilor să fie prevăzute funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- activități productive manufacturiere compatibile cu statura zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
- activități culturale: expoziții, biblioteci, teatre, cinematografe, centre și complexe culturale;
- locuire colectivă;

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- activități productive organizate în cadrul unor micro-întreprinderi (maxim 10 angajați), care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi);
- funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliere urbană", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare, etc.), cu condiția asigurării unui impact adecvat și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- se admite conversia locuitorilor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desășurată, pe ansamblul subzonei.

ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric: P.O.T.=3,00 pentru clădirile situate pe aliniament și 2,40 pentru clădirile retrase de la aliniament; 2,00 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiilor de locuire devine

ZCP - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în proximitatea unor artere de importanță municipală: P.O.T.=80,00% în zonele construite compact și 65,00% în zonele cu fronturi discontinue C.U.T.=3,60 pentru clădirile situate pe aliniament și 2,88 pentru clădirile retrase de la aliniament; 2,40 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiilor de locuire

"pentru terenurile cu N.C. 234729, N.C. 233978, POT și CUT va fi calculat la suprafața totală a fiecărui teren, chiar dacă parte din suprafața acestora va fi utilizată în scop de utilitate publică.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unei construcții destinată funcțiilor de birouri, ce admite la parter alte activități compatibile cu funcțiile din zonă, precum alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Prin această investiție se dorește refacerea fondului construit anterior, într-o manieră contemporană, care să integrească frontul bulevardului Ferdinand, având în vedere faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental. Hotelul reprezentativ la nivelul orașului, ce și-a desășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolat).

Fiind amplasat în zona centrală a orașului, vecinătățile terenului, cât și cele din proximitate, sunt caracterizate de funcțiuni mixte, de la locuire la funcțiuni publice de interes supracomunal și municipal administrative, culturale, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, etc.

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urban existent și va contribui la creșterea atractivității zonei. Se menționează faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental, ce și-a desășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolat). Clădirea a fost construită în stil art-deco, cu un regim de înălțime de P+5 etaje, fiind reprezentativă la nivelul orașului.

U.T.R. EXISTENT	U.T.R. PROPUS	S.(mp.) EXISTENT	S.(mp.) PROPUS	P.O.T. max. cf. P.U.G.	P.O.T. PROPUS	C.U.T. max. cf. P.U.G.	C.U.T. PROPUS	R.H. cf. P.U.G.	S.c.(mp.) cf. P.U.G.	S.c.(mp.) PROPUS	S.d.(mp.) cf. P.U.G.	S.d.(mp.) PROPUS
ZRCP1a	ZCP	5.596,62	5.596,62	75%-zone construite compact	80,00%	3,0	3,6	30,00 metri (P+4E+5R), cu condiția să se respecte înălțimea la cornișă a clădirilor cu valoare ambientală și/sau arhitecturală, situate pe limitele de proprietate învecinate.	4.197,46	3.357,97	4.477,29	20.147,83

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI / PROPUS

U.T.R. EXISTENT	U.T.R. PROPUS	S.(mp.) EXISTENT	S.(mp.) PROPUS	P.O.T. max. cf. P.U.G.	P.O.T. PROPUS	C.U.T. max. cf. P.U.G.	C.U.T. PROPUS	R.H. cf. P.U.G.	S.c.(mp.) cf. P.U.G.	S.c.(mp.) PROPUS	S.d.(mp.) cf. P.U.G.	S.d.(mp.) PROPUS
ZRCP1a	ZCP	5.596,62	5.596,62	75%-zone construite compact	80,00%	3,0	3,6	30,00 metri (P+4E+5R), cu condiția să se respecte înălțimea la cornișă a clădirilor cu valoare ambientală și/sau arhitecturală, situate pe limitele de proprietate învecinate.	4.197,46	3.357,97	4.477,29	20.147,83

PLAN TOPOGRAFIC EXPERT CAD PROIECT SRL

Beneficiar: **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**

Pr. nr. 243/2019

Faza: **P.U.Z. PRELIMINAR**

Planșă nr. **U-05.B**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fara acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.