



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în zona Pescărie,
delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744,
la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692,
la est de Marea Neagră,
la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991,
inițiator Maticiuc Ion

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de _____ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 126637/19.08.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 128037/21.08.2020, precum și avizul nr.124267/18.08.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 81995/25.05.2018 al Direcției urbanism;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor prevăzute în avizul de gospodărire a apelor nr. 125/24.12.2019:

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situate în zona Pescărie, sunt:

- teren în suprafață de 2499,91 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2500 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203049, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiuc Ion conform procesului verbal de licitație nr. 738/01.09.2004 încheiat de Autoritatea pentru valorificarea activelor statului, precum și conform procesului verbal de predare-primire din data

de 05.10.2004, încheiat între SC Pestom SA și Buncilă Marcel în calitate de mandatar al judecatorului Maticiu Ion;

- teren situat în bd. Mamaia nr. 304A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501,72 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203111, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiu Ion căsătorit cu Maticiu Smaranda conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2734/11.10.2005 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel;

- teren situat în bd. Mamaia nr. 304D, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203072, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiu Ion căsătorit cu Maticiu Smaranda conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 770/11.03.2005 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Maticiu Ion, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 126637/19.08.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991, inițiator Maticiuc Ion;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 38/17.01.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 16.01.2021), avizul de oportunitate nr. 81995/25.05.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 111371/22.07.2020, avizul nr.124267/18.08.2020 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991, inițiator Maticiuc Ion.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU

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

R A P O R T

Nr. 128037/21.08.2020

Urmare solicitării nr. 124474/27.06.2019 adresată de SC Masstudio SRL pentru Maticiu Ion, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991, în baza documentației completată cu adresa nr. 157874/19.08.2019, nr. 83219/27.05.2020, nr.124267/14.08.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situate în zona Pescărie, sunt:

- teren în suprafață de 2499,91 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2500 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203049, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiu Ion conform procesului verbal de licitație nr. 738/01.09.2004 încheiat de Aurtoritatea pentru valorificarea activelor statului, precum și conform procesului verbal de predare-primire din data de 05.10.2004, încheiat între SC Pestom SA și Buncilă Marcel în calitate de mandatar al adjudecatarului Maticiu Ion;
- teren situat în bd. Mamaia nr. 304A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501,72 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203049, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiu Ion căsătorit cu Maticiu Smaranda conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2734/11.10.2005 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel;
- teren situat în bd. Mamaia nr. 304D, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203072, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Maticiu Ion căsătorit cu Maticiu Smaranda conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 770/11.03.2005 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 36/2015, terenul este situat în ZRI2 - zona instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general cu regim de înălțime P+4E.

- **Utilizări admise:** birouri, sedii care pot fiacompaniate și de alte funcțiuni de interes general; instituții (sedii, servicii de interes general, firme, banci, birouri); echipamente publice (educație, cercetare, sănătate și asistență socială, culturală, comerț și servicii comerciale, inclusiv cazare legată de echipamentele de educație), locuințe de serviciu; construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare; construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.
- **Utilizări admise cu condiționări:** extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (secțiunea 4) prevăzute de RLU; construirea de clădiri noi, cu respectarea RLU.
- **Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; comerț cu ridicata; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refoosibile; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din

instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:** P+4E, H max = 18 metri. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri; numărul lor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este admisă realizarea de demisoluri, caz în care înălțimea maximă poate crește cu 1,50 metri.

- **Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: 60 %.**

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: 3.**

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 38/17.01.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.01.2021) și avizului de oportunitate nr. 81995/25.05.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 162803/26.08.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 26.08.2019 - 31.08.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 93545/17.06.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 17.06.2020 - 12.07.2020).

Au fost emise 8 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T40722/28.05.2020.

Dezbaterea publică nu a fost organizată, respectându-se prevederile Dispoziției primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020 privind aprobarea unor măsuri organizatorice la nivelul PMC în scopul combaterii răspândirii infecțiilor cu noul coronavirus.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 3 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ:

- adresele înregistrate cu numerele: 101970/06.07.2020 formulată de SC NAVIS MAX SRL și 102106/06.07.2020 formulată de SC ARV CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE SRL, (proprietari ai unui imobil cu regim de înălțime de D+P+5 situat în zona de studiu), prin care solicită adaptarea regimului de înălțime al noii construcții sau ajustarea retragerilor față de construcția existentă, deținută în proprietate de către petenți. Totodată petenții transmit că îșiiau angajamentul amenajării peisagistice pe cheltuiala proprie pentru porțiunile de teren libere aflate pe domeniul public, din vecinătatea imobilului deținut în proprietatea acestora.

- adresa nr. 107534/15.07.2020 formulată de Gelil Dincer și Gelil Fidel care își exprimă opoziția față de propunerile PUZ deoarece consideră că le încălcă dreptul de proprietate, în acest sens fiind demarată acțiune în instanță (dosarul 33192/212/2019) ce are ca obiect revendicare imobiliară pentru deposedare abuzivă de teren. Se menționează totodată că prin propunerile PUZ se analizează incomplet zona, în viitor fiind necesară elaborarea unui alt PUZ care să completeze necesitățile urbanistice viitoare și să armonizeze coeficienții urbanistici zonali.

Prin e-mailurile înregistrate sub nr. 104544/09.07.2020, 107551/15.07.2020, au fost înaintate către SC MASSTUDIO SRL – arh. Mihai Stebingăr, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R109970/22.07.2020, R102106/22.07.2020, R107534/22.07.2020.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- la elaborarea propunerilor documentației urbanistice a fost realizat studiu de însorire, fiind respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- referitor la angajamentul luat de petenți de a amenaja peisagistic terenurile libere, aflate în proprietate publică de interes local, propunerea va fi menționată în cadrul Planului de acțiune aferent PUZ;
- în privința încălcării dreptului de proprietate asupra terenului situat în Bd. Mamaia nr. 304 J, se precizează că terenul menționat de petenți nu este cuprins în zona de studiu a PUZ și nu va fi afectat de reglementările prezentului PUZ;
- în cadrul procedurii de elaborare a PUZ s-au realizat "Studiul spațial-compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor)" și "Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent", solicitate prin avizul de oportunitate pentru prezentul proiect, ale căror concluzii și recomandări au fost preluate în reglementările PUZ.

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUZ, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic Zonal nu se modifică.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 111371/22.07.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 125422/28.06+.2019, conform răspunsului formulat în data de 31.07.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

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

- ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E;
- ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;
- ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în municipiu și în zonă
- încadrare în documentații de urbanism aprobate anterior
- încadrare în context
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- căi de comunicație existent - propus
- propunere de mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 38/17.01.2018 (valabil până la 16.01.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 81995/25.05.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu volumetric
- Studiu spațial compozițional - reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor)
- Raportul informării și consultării publicului nr. 111371/22.07.2020

Avize :

- RAJA nr. 15360/12.11.2018
- ENEL nr. 2342322485/24.09.2018
- RADET nr. B 16154/09.10.2018
- Engie nr. 313.088.307/25.09.2018
- Telekom nr. 1541/20.09.2018
- adresă situație juridică DPC nr. 233987/04.12.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6113/19.08.2019
- aviz Stat major general nr. DT/4569/29.08.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1333 R/ 17.10.2019
- aviz ABA DL de gospodărire a apelor nr. 125/24.12.2019
- aviz de mediu nr. 4/01.04.2020.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991, inițiator Maticiu Ion.

Arhitect Șef,

Arb. Mihaela Radu Vânturache

Inspector,
Tutunaru Alina

Tutunaru



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 124474/27.06.2019 adresată de SC Masstudio SRL pentru Maticiu Ion cu domiciliul în municipiul București, sector 1, str. Elena Văcărescu nr. 96A, în baza documentației completată cu adresa nr. 157874/19.08.2019, nr. 83219/27.05.2020, nr. 124267/14.08.2020 ;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 124267 din 18.08.2020

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat în zona Pescărie, delimitat la nord de teren identificat cu IE 206744, la sud de terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692, la est de Marea Neagră, la vest de terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051 și IE 222991;

Inițiator: Maticiu Ion

Proiectant: SC Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situate în zona Pescărie, sunt:

- teren în suprafață de 2499,91 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2500 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203049, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- teren situat în bd. Mamaia nr. 304A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501,72 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203049, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- teren situat în bd. Mamaia nr. 304D, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 501 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203072, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

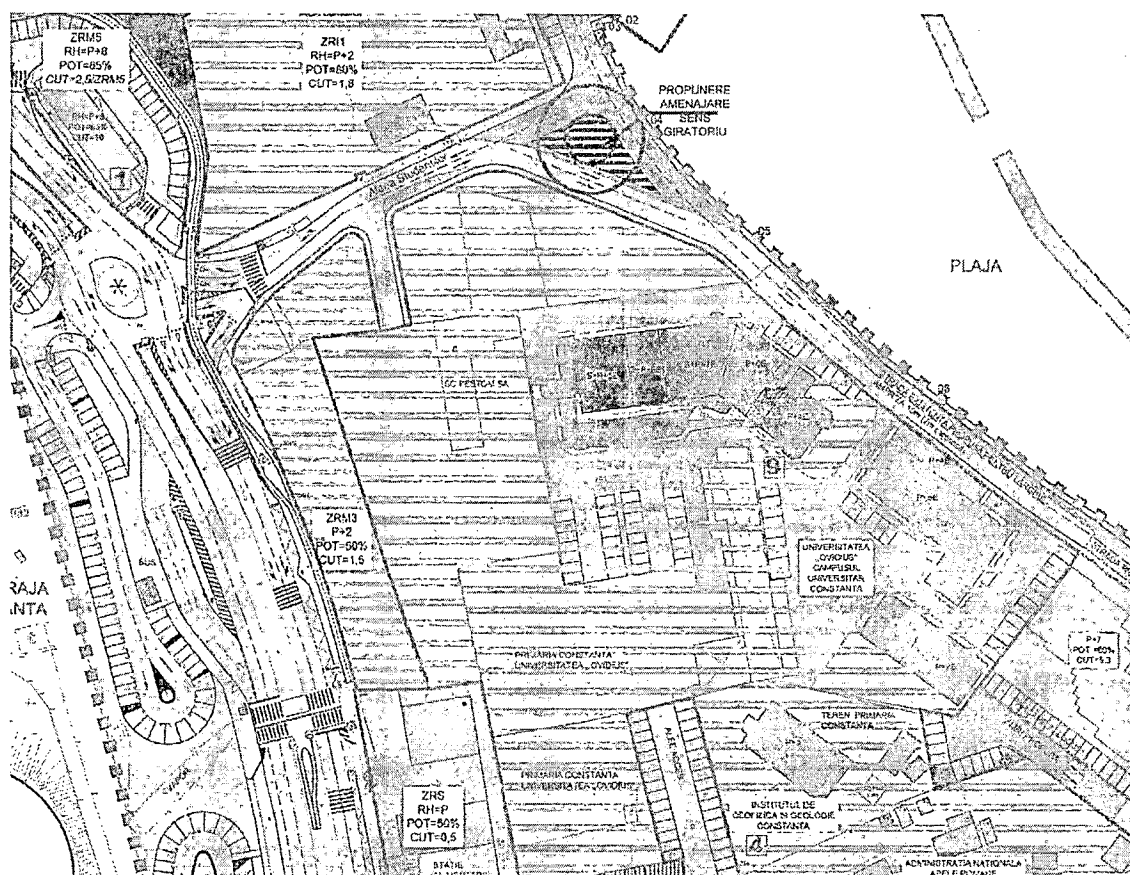
Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 36/2015, terenul este situat în ZRI2 - zona instituției; servicii și echipamente publice, servicii de interes general cu regim de înălțime P+4E.

- **Utilizări admise:** birouri, sedii care pot fiacompaniate și de alte funcțiuni de interes general; intituții (sedii, servicii de interes general, firme, banci, birouri); echipamnete publice (educație, cercetare, sănătate și asistență socială, culturală, comerț și servicii comerciale, inclusiv cazare legată de echipamentele de educație), locuințe de serviciu; construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare; construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiuri.

- **Utilizări admise cu condiționări:** extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (secțiunea 4) prevăzute de RLU; construirea de clădiri noi, cu respectarea RLU.

- **Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; comerț cu ridicata; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitări de materiale refolosibile; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



- **Caracteristici ale parcelelor:** parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi; se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare; în cazul unor divizări ale loturilor existente se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului în valorile maxime admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire; autorizarea executării de noi dezmembrări de orice fel, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă prevederile HG 525/1996: front la stradă de minimum 8 metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate, suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și; respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea; o nouă divizare a loturilor existente, în mai mult de trei parcele, este condiționată de elaborarea unui PUZ, conform Legii nr. 350/2001 cu modificările ulterioare.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se vor amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta în funcție de tipologia fiecărei zone și de geometria fiecărei parcele, precum și de necesitățile aferente fiecărui echipament public / instituție publică.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile se pot amplasa izolat sau cuplat; clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform codului civil; în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** pe parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU aprobat prin HG 525/1996, OMS 119/2014).

- **Circulații și accese:** accese carosabile - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute,

conform destinației construcției; configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; toate loturile existente în limita zonei studiate au prevăzut acces carosabil dintr-o circulație publică; accese pietonale - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției; prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului; accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare; toate loturile existente în limita zonei studiate au prevăzut acces pietonal dintr-o circulație publică.

- **Staționarea autovehiculelor: se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 și ale Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93;** staționarea se admite doar în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice; dacă în interiorul unei parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul locurilor de parcare ca vi calculat prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune în parte.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:** P+4E, H max = 18 metri. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri; numărul lor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este admisă realizare de demisoluri, caz în care înălțimea maximă poate crește cu 1,50 metri.

- **Aspectul exterior al clădirilor:** arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului; 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; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; 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; acoperirea clădirilor va fi de tip terasă, posibil circulabilă.

- **Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurire sau înzidite în construcție; se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării deșeurilor menajere dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

- **Spații libere și spații plantate:** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013.

- **Împrejmuiri:** în cazul locuințelor colective și birourilor, precum și al serviciilor comerciale și turistice nu este obligatorie realizarea împrejuririlor; împrejuririle orientate spre spațiu public vor avea o parte transparentă care permite vizibilitatea în ambele direcții și un soclu opac de maxim 50 cm; se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ; porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; aspectul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; înălțimea maximă a împrejuririlor = 2,20 metri.

- **Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: 60 %.**

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: 3.**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

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

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

ZE_p - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;

ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură;
- comert cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros si depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt specificate la articolele UTILIZĂRI ADMISE și UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

UTILIZĂRI ADMISE:

- servicii (inclusiv retail), birouri, sedii de bancă, activități comerciale și de alimentație publică, locuri de joacă și activități sportive în spații acoperite, amenajare spații verzi publice;
- cămine studențești;
- instituții (sedii, servicii de interes general, firme, bănci, birouri etc);
- echipamente publice (educație, cercetare, sănătate și asistență socială, cultură, comerț și servicii comerciale, inclusiv cazare legată de echipamente de educație);
- locuințe de serviciu;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

UTILIZARI INTERZISE:

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

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

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

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

UTILIZARI INTERZISE:

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

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

În cadrul zonei studiate prin prezenta documentație de urbanism, terenurile vor fi considerate construibile numai dacă se încadrează în prevederile hotărârii nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Art. 30, alin. (2), lit. A0 și b): Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

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

Având în vedere necesitatea modificării profilului transversal a arterei carosabile - strada Pescarilor, prin prezenta documentatie este necesar a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public si domeniul privat în vederea configurării noului profil stradal.

Aceste schimburi de teren se vor executa ulterior P.U.Z., prin operatiuni de dezmembrare și/sau alipire, având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (ghidate de planșa de Proprietate asupra terenurilor), coroborat și în conformitate cu planul de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.). Investițiile enunțate mai sus, privind infrastructura rutieră din zona studiată, parte a domeniului public, cad în sarcina Municipiului Constanța.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Având în vedere caracterul clădirilor amplasate în zonele de reglementare propuse prin prezenta documentație de tip P.U.Z. amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza ținând cont de amplasarea construcțiilor existente, în cadrul parcellarului din care fac parte, și de respectarea principiilor pentru realizarea unei imagini urbane unitare.

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

- retragerea construcțiilor față de aliniament va ține cont de coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții, dacă nu există alte condiționări de natură tehnico-edilitară, cadru natural, limite de siguranță ale căilor de comunicație etc.;

- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate, amplasate pe limita de proprietate a terenului în cauză;

- pe stăzile unde caracterul de amplasare a construcției este pe aliniament, se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea realizării accesului carosabil pe lot;

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, balcoane, console, bovindouri este interzisă.

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZM:

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

- se admite amplasarea pe aliniament, pentru construcțiile ce adăpostesc funcțiuni de interes public (servicii, comerț, parcuri supraetajate etc.), cu condiția ca acestea să nu stânjenească defășurarea activităților pe circulațiile publice și să asigure iluminatul natural al construcțiilor de locuit învecinate, după caz.

ZEp:

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

- se admite amplasarea pe aliniament, pentru construcțiile ce adăpostesc funcțiuni de interes public, cu condiția ca acestea să nu stânjenească defășurarea activităților pe circulațiile publice și să asigure iluminatul natural al construcțiilor de locuit învecinate, după caz.

ZAP:

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

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

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

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZM:

- pentru terenurile ce se învecinează cu loturi cu deschidere la Bd. Mamaia și sunt în proprietatea aceleiași entități (persoană fizică, sau juridică), se admite construirea pe limita de proprietate comună, în vederea realizării unei dezvoltări coerente și unitare la nivelul fondului construit și a imaginii stradale;

- pentru terenurile neconstruite ce vor adăposti funcțiuni de interes public și care se învecinează cu funcțiuni de interes public existente, pe limitele laterale și/sau posterioare, este permisă amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate anterior menționate, în baza unui studiu de însorire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) care atestă asigurarea însoririi clădirilor de locuit din proximitatea zonei și respectarea retragerilor minime necesare în caz de incendiu;

- pentru terenurile ce vor adăposti funcțiuni mixte (locuire și spații comerciale/servicii) retragerile laterale și posterioare pot fi mai mici decât 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă;

- pentru toate celelalte cazuri, retragerile față de limitele laterale și posterioare va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă, dar nu mai puțin de minim 3,00 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat;

- depășirea limitelor edificabilului cu balcoane, console, bovindouri este interzisă.

ZEp:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de minim 3,00 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat, și retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă;

- în cazul în care în urma studiului de însorire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la mai puțin de 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 metri până la clădirea învecinată;

ZAP:

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

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZM, ZEp:

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

ZAP:

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

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

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

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

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

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

- ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E:
- Regim maxim de înălțime:
S+P+12E (50,00 metri, la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- pentru terenurile cu o suprafață de până la 1.500 mp. se admite regimul de construire S+P+7E (30,00 metri, înălțime calculată de la cota terenului amenajat până la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- pentru terenurile cu o suprafață cuprinsă între 1.500 mp. și 2.000 mp. se admite atingerea regimul maxim admis în cadrul UTR-ului, S+P+12E (50,00 metri, înălțime calculată de la cota terenului amenajat până la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- pentru terenurile ce depășesc o suprafață de 2.000 mp. se pot admite construcții ce depășesc regimul maxim de înălțime și care pot fi considerate accente de înălțime (P+15E, Rh=60,00 metri, înălțime calculată de la cota terenului amenajat până la nivelul aticului).

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

* Conform studiilor de specialitate realizate și solicitate conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018, Studiul spațial-compozițional și Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent, datorită poziționării în zona studiată și a suprafeței, pe terenul identificat prin N.C.203049 este permis a se realiza o construcție cu regim de înălțime de minim P+15E, depășind înălțimea maximă de 50,00m, cu înscrierea în coeficienții urbanistici și a reglementărilor conform Regulamentului Local de Urbanism actual.

- ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general:
- Regim maxim de înălțime:
D+P+7E (33,00 metri, la nivelul aticului);

- ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.
- Regim maxim de înălțime:
P+1E (8,50 metri, la nivelul aticului/coamei).

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Se interzice asigurarea parcarilor la etajele superioare ale clădirilor, sau în sisteme de tip Klaus în cazul în care acestea sunt vizibile de la nivelul suprafețelor pietonale publice;
- Se interzice crearea de noi calcane vizibile dinspre domeniul public;

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- o 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.
- o 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).
- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- o 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;
- o 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;
- o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului;
- o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

- Conform avizului nr. 234232485 din 24.09.2018 emis de E-Distributie Dobrogea, reobținut prin avizul nr. 299520722 din 13.02.2020: „amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA” în zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, iar obiectivul poate fi racordat;

- Conform avizului nr. 313.088.307 din 25.09.2018 Distrigaz Sud Rețele, reobținut prin avizul nr. 314331181 din 10.09.2019: „Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale” - având în vedere faptul că elementele trasate pe Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare nu se suprapun cu zona studiată, în această perimetru vor fi respectate prevederile enunțate în avizul în cauză, după cum urmează: „În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute prin legislația în vigoare...În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobare preliminară a operatorului Sistemului de distribuție”.

- Conform avizului nr. B16154 din 09.10.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța, în zona studiată nu există rețele termice în administrarea R.A.D.E.T..

- Conform avizului nr. 1541 din 20.09.2018, emis de Telekom Romania, reobținut prin avizul nr. 1414 din 22.08.2019 în zona studiată există pozate cabluri Tc. Trasarea orientativă a rețelelor a fost realizată pe planul anexă al avizului și preluate în documentația actuală de P.U.Z., în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

- Conform avizului RAJA nr. 15360 din 12.11.2018 „pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există următoarele conducte aflate în întreținerea și exploatarea RAJA SA:

- colector menajer Dn. 1000mm PREMO nefuncțional;

- colector menajer Dn. 250mm cu traseu aproximativ;
- conducta magistrală de apă Dn. 600mm Premo;
- conductă de descărcare în mare Dn. 1000mm Premo."

Poziția aproximativă a conductelor a fost preluată din planul anexă și ilustrate în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile de teren rămase libere după construire și realizarea suprafețelor necesare pentru asigurarea acceselor și trotuarelor de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzut cu plantații înalte;
- Se va asigura spațiu verde de minimum 20% pe pământ vegetal, la nivelul solului. În cazul în care întreaga suprafață de spațiu verde necesară (în funcție de necesitatea funcțiunii propuse, conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța) nu poate fi asigurată pe terenul în cauză, restul suprafeței necesare (în afara de suprafața minimă de 20% spațiu verde amenajat la nivelul solului) se poate asigura prin amenajarea suprafeței duble, pe un teren degradat, parte a domeniului public al Municipiului Constanța. Suprafața pe care se va realiza amenajarea menționată anterior va fi stabilită de comun acord cu Primăria Municipiului Constanța, în baza informațiilor deținute, asupra terenurilor „degradate”, parte a domeniului public ce necesită acest tip de intervenție, în conformitate cu Ghidul de Regenerare Urbană a Municipiului Constanța.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Executarea de noi construcții se realizează numai cu respectarea reglementărilor conform documentațiilor de urbanism în vigoare și respectarea coeficienților urbanistici și a prevederilor regulamentului local de urbanism aferent. Totodată, pentru orice intervenție se vor asigura numărul minim de locuri de parcare, conform H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018 și asigurarea procentului minim de spațiu verde, conform H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

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

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

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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.08.2019** s-au solicitat următoarele:

- în cuprinsul documentației prezentate **se vor opera corecturile precizate în mesajul transmis către SC Masstudio SRL prin poșta electronică în data de 29.08.2019**; planșa de reglementari trebuie modificată conform observațiilor precizate în Regulamentul local de urbanism;
- **vă solicităm completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:**
 - **dovada achitării taxei RUR** în baza prevederilor Hotărârii RUR nr. 195/2016 - solicitată prin certificatul de urbanism;
 - **avizele favorabile solicitate prin certificatul de urbanism:**
 - aviz sănătatea populației;
 - aviz Comisia de circulație;
 - aviz Stat major general;
 - studiu geotehnic;
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
 - **studiile solicitate prin avizul de oportunitate:**
 - acord ABA-DL;
 - studiu spațial - compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor).
- totodată vă solicităm **să completați documentația de urbanism prezentată cu următoarele piese scrise:** plan de acțiune;

- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu următoarele condiții:

- ❖ este necesară **prelungirea valabilității avizelor** emise pentru alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telefonizare, pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism, conform prevederilor art. 36 ali. (1) lit c) din Ordinul nr. 233/2016, modificate prin pct. 1, art. I din Ordinul nr. 3494/27.07.2020;
- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - avizul CNZC solicitat prin adresa dumneavoastră nr. 5380/09.12.2019 menționată în avizul de gospodărire a apelor nr. 125/24.12.2019;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** se va corecta / completa după cum urmează:
 - se va insera bilanțul teritorial întocmit pe funcțiuni;
 - vor fi eliminate prevederile aferente utilizării funcționale, înălțimii, spațiilor verzi, parcajelor și indicatorilor urbanistici propuși (extras din RLU), precum și referirile la terenul inițiator al documentației de urbanism;
 - va fi reprezentat edificabilul maxim permis pentru fiecare zonă de reglementare, iar retragerile edificabilului față de limitele de proprietate se vor cota, cu corelarea cu prevederile din RLU;
 - se vor reprezenta limitele zonelor de protecție stabilite de prevederile Legii nr. 597/2001 și OUG nr. 202/2002, așa cum s-a solicitat prin avizul de oportunitate;
 - se va figura în medalion încadrarea circulațiilor publice propuse pe taluz în traseul circulațiilor publice aprobate / existente, după caz și se vor reprezenta în mod lizibil profilele circulațiilor publice propuse;
 - se vor elimina din legendă reprezentările aferente rețelelor edilitare;
 - pentru terenurile adiacente bd. Mamaia, care nu fac parte din zona de studiu, nu vor fi propuse reglementări, ele vor fi reprezentate în plan ca și terenuri care vor face obiectul altei documentații de urbanism inițiată de PMC, aflată în curs de elaborare;
- ❖ din **planșa regim juridic** vor fi eliminate referirile la terenul inițiator și se vor reprezenta cotele terenurilor propuse pentru modificarea regimului proprietății;
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:
 - la capitolul **Utilizări admise cu condiționări** - ZM:
 - se va clarifica prevederea referitoare la ponderea utilizărilor conexe locuirii, coroborate cu prevederile de la capitolul anterior;
 - la capitolul **parcelarea (Caracteristici ale parcelelor)** - ZM:
 - se vor face precizări referitoare la corelarea regimului de construire cu suprafața parcelelor și deschiderea la stradă a acestora;
 - se va evita elaborarea de planuri urbanistice de detaliu derogatoare;
 - la capitolul **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**
 - se va menționa faptul că depășirea alinierii cu balcoane, console și bovindouri este interzisă;
 - la capitolul **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale terenurilor:**
 - se vor stabili retragerile edificabilului față de aceste limite, retrageri corelate cu regimul de construire, regimul de înălțime maxim admis, precum și funcțiunea adăpostită de clădiri;
 - depășirea edificabilului cu console, balcoane, bovindouri nu este permisă;
 - se va evita elaborarea de documentații de urbanism ulterioare derogatoare - PUD pentru modificarea prevederilor acestui capitol;
 - la capitolul **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
 - se vor stabili distanțele minime permise între clădiri, corelate cu regimul de înălțime maxim admis, precum și funcțiunea adăpostită de clădiri;
 - se va evita elaborarea de documentații de urbanism ulterioare derogatoare - PUD pentru modificarea prevederilor acestui capitol;
 - la capitolul **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

- o se vor specifica limitele între care se măsoară înălțimea maximă a imobilelor și se va detalia modalitatea de calcul a înălțimii clădirilor, exprimată în metri, precum și în număr de niveluri supraterane, ținând cont de faptul că demisolul și mezaninul sunt niveluri supraterane, iar realizarea lor nu trebuie să modifice înălțimea maximă admisă a clădirii exprimată în metri;
 - o se vor stabili condițiile în care se poate atinge înălțimea maximă pentru fiecare zonă de reglementare coroborate cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însoțire și siguranță în exploatare;
 - la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor** vor fi interzise calcanele vizibile din domeniul public și vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul architectural: *"La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat architectural, ce va cuprinde:*
 - o 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 architectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - o 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 criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat architectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat architectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - o 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
 - o 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
 - o 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."*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 38/17.01.2018, valabil până la 16.01.2021.

Arhitect Șerban
urb. Mișai Reșcu
Anturache

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

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

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

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

I.03 Titularul investiției

MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA

I.04 Elaboratorul documentației

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

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Număr proiect

9/2017

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentele situate pe Bd. Mamaia, loturile **NR.304; NR.304A; NR.304D**. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord –teren identificat cu IE 206744;
- La Sud –terenuri identificate cu IE 217398 și IE 211692;
- La Est –Marea Neagră;
- La Vest –terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051.

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

Loturile ce au generat actuala documentație de tip P.U.Z. sunt identificate cu numerele cadastrale după cum urmează:

- Lot 304, N.C. = 203049 în suprafață de 2500,00 mp.
- Lot 304A, N.C. = 203111 în suprafață de 500,00 mp.
- Lot 304D, N.C. = 203072 în suprafață de 500,00 mp.

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- H.C.L. nr. 292 din 25.05.2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona de Coastă a Mării Negre” Municipiul Constanța;
- Legea 597/31.10.2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- HOTĂRÂRE nr. 749/14.05.2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fasiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului;
- O.U.G. nr. 19/22.02.2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, actualizat la data de 04.04.2015;
- O.U.G. nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere;
- ORDIN M.T. 735/09.06.2015 privind aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

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

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Constanța, în proximitatea zonei de coastă, în cartierul Delfinariu, între Lacul Tăbăcăriei și Marea Neagră. Zona studiată are acces la Bd. Mamaia ce traversează Municipiul Constanța, făcând legătura între centru și zona de nord, continuându-și traseul către stațiunea Mamaia.

La momentul actual zona studiată prezintă interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., vizând alte reglementări urbanistice (funcțiuni, indicatori urbanistici, retragerea față de aliniament, regim de înălțime), altele decât cele aprobate prin H.C.L. nr. 36/ 2015, cu respectarea prevederilor Legii 350/ 2001.

Suprafața zonei propusă pentru studiu include terenurile cuprinse între Marea Neagră și Bd. Mamaia, cu excepția terenurilor cu deschidere directă la bulevard, ce vor fi reglementate în urma implementării proiectului realizat de Primăria Municipiului Constanța *Plan Urbanistic Zonal „Marile Bulevarde” – Lotul 3* (zona de nord a Mun. Constanța). Conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018 „Loturile adiacente bd. Mamaia vor fi reglementate prin documentația de urbanism inițiată de UAT Constanța pentru marile bulevarde”. Astfel, zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este alcătuită din următoarele terenuri identificate prin: I.E.203111, I.E.206223, I.E.203072, I.E.203049, I.E.242613, I.E.246919, zona plajei și alte terenuri parțiale, în proprietate publică și/sau privată, necadastrate.

Amplasamentele ce au generat prezenta documentație, reprezintă proprietatea privată a lui Maticiu Ion și a lui Maticiu Smaranda, conform actelor de proprietate, și sunt încadrate conform cadastru la categoria de folosință „curți construcții”. Toate terenurile sunt libere de construcții cu excepția lotului 304 (N.C. 203049) în suprafață de 2.500,00 metri pătrați ce

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 3.0 mp./ A.D.C.

Conform P.U.G. Municipiul Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, prelungita ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018:

ZRB3 - SUBZONĂ DE PLAJĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- plaja este domeniu public de interes național și arie naturală protejată;
- funcțiunile admise sunt cele specifice întreținerii și exploatării plajei;
- în zona stațiunii Mamaia, precum și a orașului Constanța, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement.

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zone special amenajate pe baza de P.U.Z. sunt admise activități și amenajări legate de sporturile nautice, închirierea de mobilier pentru plajă, jocuri pentru copii alte echipamente specifice: grupuri sanitare, dușuri, cabinet medical, post salvamar.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.h. maxim = pentru construcțiile utilitare se admite H.maxim=3.00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărnelui și zonei de înbăiere.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensiunile conform normelor legale);

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- nu este cazul.

2.3 REGIMUL JURIDIC

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

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a beneficiarului **MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA**, dobândite prin:

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 770 din 11.03.2005 (lot 304D, S.=500,00 mp.);
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 2734 din 11.10.2005 (lot 304A, S.=500,00 mp.);
- Litație publică nr.738/ 01.09.2004, autentificată prin procesul verbal încheiat la 01.09.2004 pentru terenul lot 304, în suprafață de 2499.91 mp. conform actului de proprietate, ce dispune de 3 construcții - 1 sediu administrativ și 2 magazine, împreună cu o platformă betonată și o platformă de piatră și împrejmuire.

- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin H.C.L. nr.36/ 2015, precum și a Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin HCL nr. 429 din 31.10.2018.

Astfel se identifică în situația existentă trei zone de reglementare și anume:

- ZRM3 – zona mixtă cu regim de înălțime P+3E,
- ZRI2 - zonă instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general cu regim de înălțime P+4E și
- ZRB3 – subzona de plajă, ce își vor schimba denumirea în:

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

ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;

ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare;

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H.maxim admis = S+P+12E (50,00 metri);

* Conform studiilor de specialitate realizate și solicitate conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018, *Studiul spațial-compozițional și Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent*, datorită poziționării în zona studiată și a suprafeței, pe terenul identificat prin N.C.203049 este permis a se realiza o construcție cu regim de înălțime de minim P+15E, depășind înălțimea maximă de 50,00m, cu înscrierea în coeficienții urbanistici și a reglementărilor conform Regulamentului Local de Urbanism actual.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis = 60%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim admis = 3.0 mp. A.D.C./mp. teren.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H.maxim admis = P+1E (8,50 metri);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis= 15%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim admis = 1.5 mp. A.D.C./mp. teren.

3.2 REGIMUL JURIDIC

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

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a beneficiarului **MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA**, dobândite prin:

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 770 din 11.03.2005 (lot 304D, S.=500,00 mp.);
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 2734 din 11.10.2005 (lot 304A, S.=500,00 mp.);
- Licitație publică nr. 738/01.09.2004, autentificată prin procesul verbal încheiat la 01.09.2004 pentru terenul lot 304, în suprafață de 2499.91 mp. conform actului de proprietate, ce dispune de 3 construcții - 1 sediu administrativ și 2 magazine, împreună cu o platformă betonată și o platformă de piatră și împrejmuire.

Pentru extinderea infrastructurii rutiere se vor executa o serie de măsuri etapizate, ce necesită schimbări de proprietate asupra terenurilor din zona studiată, dar și din vecinătatea imediată a acesteia, astfel:

Etapă I:

- modificarea profilului transversal al străzii Pescarilor la un profil stradal de 10m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare) în vederea reglementării acesteia ca arteră de gradul III, ce va conecta Bd. Mamaia cu viitoarea Șosea de coastă a Mării Negre;
- realizarea unui sens giratoriu, în nordul zonei studiate, în vederea fluidizării traficului între str. Pescarilor, Aleea Studenților și viitoarele alei carosabile din zona de plajă și din nordul zonei studiate, către complexul Mamaia Beach.

Etapă II:

Cea de-a doua etapă de intervenție vizează:

- modificarea profilului transversal al Aleii Studenților, la un profil de 10,00m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare), în vederea conectării acesteia cu noua alee de circulație carosabilă, din zona rezidențială Spectrum (cu același profil stradal), din sudul zonei studiate;
- modificarea profilului transversal al străzii Pescarilor la un profil de 17,00m, cu câte două benzi de circulație pe sens;

Pe litoralul Mării Negre există proiectul de realizare a Șoselei de coastă a Mării Negre, cu un profil transversal de 10,00m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare), ce tranzitează zona de plajă din cadrul zonei studiate, având accesul prin nordul municipiului, prin strada Pescarilor.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018 „Loturile adiacente bd. Mamaia vor fi reglementate prin documentația de urbanism inițiată de UAT Constanța pentru marile bulevarde”, ulterior aprobării proiectului anterior menționat, cât și a documentației actuale de tip P.U.Z., beneficiarii MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA pot realiza o investiție unitară, ținând cont de reglementările fiecărei zone de reglementare aferente fiecărei documentații în parte (P.U.Z. „Marile Bulevarde” și documentația actuală de tip P.U.Z.). Atât pe terenurile ce au generat documentația actuală, cât și pe terenurile identificate prin I.E.200133, I.E.204194 și I.E.203051, terenuri ce sunt în proprietatea privată a acestora și care sunt parte a documentației de P.U.Z. „Marile Bulevarde” – LOTUL 3 (zona de nord a Mun. Constanța) este posibilă realizarea unei investiții comune și o amenajare urbanistică, peisagistică unitară, ce va aduce un plus imaginii stradale a întregii zone.

Cele 3 (trei) imobile ce au demarat documentatia, reprezinta proprietatea privata a beneficiarilor Maticiu Ion si Maticiu Smaranda conform actelor de proprietate.

Având în vedere contextul vecinătăților existente, propunerea vizează un regim de înălțime până la P+15E, pentru a se crea o compoziție volumetrică sistematică a fondului construit. În contextul implementării proiectelor aprobate în vecinătatea zonei studiate, investiția realizată pe terenurile ce au generat prezenta documentație poate atinge un regim de înălțime de P+15E, pentru susținerea coerentă a frontului și evitarea posibilității de fracționare a acestuia, cu înscrierea în coeficienții urbanistici și a reglementărilor conform Regulamentului Local de Urbanism.

Vecinătățile dispun de un regim de înălțime P+6E-7E, ansamblul rezidențial Spectrum cu un regim de înălțime de P+10E-12E, dar și proiecte în curs, ansamblu locuințe colective Fincogero Towers P+13/15E și Ansamblul Mamaia Beach Residential P+23E/30E. La nivel local, investiția propusă prin prezenta documentație de tip P.U.Z., va marca zona, privind din Bd. Mamaia și va direcționa perspectiva către faleză.

Propunerea prezentului P.U.Z. dorește încadrarea într-o singură zonă de reglementare a tuturor imobilelor, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial ce va adăposti spații retail/servicii și locuire colectivă.

- R.H.max. propus : 2S+P+15E;
- P.O.T. = 60%;
- C.U.T. = 3.00 mp.A.D.C./mp. teren;
- Funcțiuni: servicii, comerț, birouri, locuire colectivă, amenajări aferente.

Întocmit,
Urb. BIANCA RALUCA NEDEA

Urb. BĂJENARU ALEXANDRU

Verificat,
ALEXANDRU BĂJENARU
Specialist Urbanist
D.E.
20

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

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

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

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

I.03 Titularul investiției

MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA

I.04 Elaboratorul documentației

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

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Numar proiect

9/2017

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

1.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Avizul de Oportunitate nr. 81995/ 25.05.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 38/ 17.01.2018, prelungit până la data de 16.01.2021, prin prelungirea nr. 246777/20.12.2019;

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

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- o 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;
- o depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- o retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună, dacă nu există alte condiționări;

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

23. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

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

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

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

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

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

Aceste schimburi de teren se vor executa ulterior P.U.Z., prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire, având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa de *Proprietate asupra terenurilor*), coroborat și în conformitate cu planul de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.). Investițiile enunțate mai sus, privind infrastructura rutieră din zona studiată, parte a domeniului public, cad în sarcina Municipiului Constanța.

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

4.1. ZONIFICARE FUNCționalĂ

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

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

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

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

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

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

ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;

ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

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

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

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

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

UTILIZĂRI ADMISE:

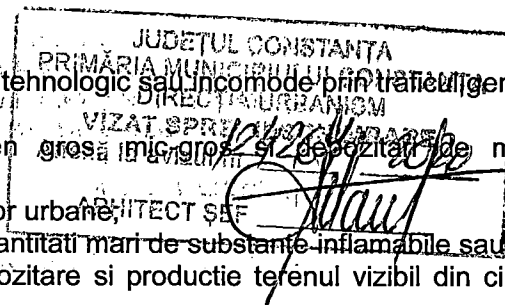
- locuire colectivă de standard mediu și ridicat, prin depășirea suprafețelor minime ale locuințelor conform Legii locuinței 114/1996, actualizată în 2019 și/sau utilizarea materialelor contemporane de calitate superioară, atât la exterior, cât și la interior;
- servicii (inclusiv retail), birouri, sedii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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț cu ridicata, depozitare en gros și depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt specificate la articolele UTILIZĂRI ADMISE și UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.



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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

- instalații de echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, dacă este cazul.

UTILIZARI INTERZISE:

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

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

În cadrul zonei studiate prin prezenta documentație de urbanism, terenurile vor fi considerate construibile numai dacă se încadrează în prevederile hotărârii nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Art. 30, alin (2), lit. A0 și b): *Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.*

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

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

Aceste schimburi de teren se vor executa ulterior P.U.Z., prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire, având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (ghidate de planșa de *Proprietate asupra terenurilor*), coroborat și în conformitate cu planul de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.). Investițiile enunțate mai sus, privind infrastructura rutieră din zona studiată, parte a domeniului public, cad în sarcina Municipiului Constanța.

ZAP:

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

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

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

- o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.
- o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZM:

- pentru terenurile ce se învecinează cu loturi cu deschidere la Bd. Mamaia și sunt în proprietatea aceleiași entități (persoană fizică, sau juridică), se admite construirea pe limita de proprietate comună, în vederea realizării unei dezvoltări coerente și unitare la nivelul fondului construit și a imaginii stradale;
- pentru terenurile neconstruite ce vor adăposti funcțiuni de interes public și care se învecinează cu funcțiuni de interes public existente, pe limitele laterale și/sau posterioare, este permisă amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate anterior menționate, în baza unui studiu de însoțire (verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură, atestată) care atestă asigurarea însoțirii clădirilor de locuit din proximitatea zonei și respectarea retragerilor minime necesare în caz de incendiu;
- pentru terenurile ce vor adăposti funcțiuni mixte (locuire și spații comerciale/servicii) retragerile laterale și posterioare pot fi mai mici decât 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă;
- pentru toate celelalte cazuri, retragerile față de limitele laterale și posterioare va fi minim egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înaltă, dar nu mai puțin de minim 3,00 metri, pentru construcțiile realizate în regim izolat și/sau cuplat;
- depășirea limitelor edificabilului cu balcoane, console, bovindouri este interzisă.

ZEp:

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

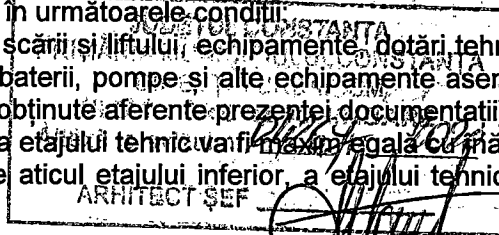
Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise exprimate în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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



Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

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

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

- **Regim maxim de înălțime:**

S+P+12E (50,00 metri, la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- pentru terenurile cu o suprafață de până la 1.500 mp. se admite regimul de construire S+P+7E (30,00 metri, înălțime calculată de la cota terenului amenajat până la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- pentru terenurile cu o suprafață cuprinsă între 1.500 mp. și 2.000 mp. se admite atingerea regimul maxim admis în cadrul UTR-ului, S+P+12E (50,00 metri, înălțime calculată de la cota terenului amenajat până la nivelul aticului), cu încadrarea în indicatorii urbanistici P.O.T., C.U.T.;

- o 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, reprezentând un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient;
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte).
- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- o 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;
- o 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;
- o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului;
- o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE:

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



orientativă a rețelelor a fost realizată pe planul anexă al avizului și preluate în documentația actuală de P.U.Z., în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

- **Conform avizului RAJA nr. 15360 din 12.11.2018** „pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există următoarele conducte aflate în întreținerea și exploatarea RAJA SA:

- colector menajer Dn. 1000mm PREMO nefuncțional;
- colector menajer Dn. 250mm cu traseu aproximativ;
- conducta magistrală de apă Dn. 600mm Premo;
- conductă de descărcare în mare Dn. 1000mm Premo;

Poziția aproximativă a conductelor a fost preluată din planul anexă și ilustrate în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

Anexă la avizul nr. 15360/2018

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile de teren rămase libere după construire și realizarea suprafețelor necesare pentru asigurarea acceselor și trotuarelor de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de față ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se va asigura spațiu verde de minimum 20% pe pământ vegetal, la nivelul solului. În cazul în care întreaga suprafață de spațiu verde necesară (în funcție de necesitatea funcțiunii propuse, conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța) nu poate fi asigurată pe terenul în cauză, restul suprafeței necesare (în afara de suprafața minimă de 20% spațiu verde amenajat la nivelul solului) se poate asigura prin amenajarea suprafeței duble, pe un teren degradat, parte a domeniului public al Municipiului Constanța. Suprafața pe care se va realiza amenajarea menționată anterior va fi stabilită de comun acord cu Primăria Municipiului Constanța, în baza informațiilor deținute, asupra terenurilor „degradate”, parte a domeniului public ce necesită acest tip de intervenție, în conformitate cu Ghidul de Regenerare Urbană a Municipiului Constanța.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

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

Întocmit,
Urb. Bianca Raluca NEDEA



PLAN DE ACȚIUNE
în vederea implementării investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN
PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051
ȘI MAREA NEAGRĂ”
în baza Avizului de Oportunitate nr. 81995/ 25.05.2018

1. Date de recunoaștere a documentației

Date de recunoaștere a documentației	
Terenurile ce au generat documentația identificate prin numerele cadastrale 203049, 203111 și 203072, sunt situate la adresa bd. Mamaia nr. 304, 304A, respectiv 304D, în suprafață de 2.500mp, 500mp., respectiv 500mp. (conform extraselor de plan cadastral). Suprafața totală a zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este de 26.218,48 mp (conform ridicării topografice).	
Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ
Beneficiar	MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA
Proiectant general	MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0723.171.168
Șef de proiect	URB. ALEXANDRU BĂJENARU
Data elaborării	IANUARIE 2020

2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 26.218,48 mp., conform ridicării topografice avizate O.C.P.I. prin procesul verbal de recepție nr. 631 din 12.02.2019, situat în intravilanul municipiului Constanța, delimitat str. Pescarilor (nord), terenuri private ce au deschidere la bd. Mamaia (vest), proprietăți private (sud) și Marea Neagră (est).

Documentația de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ» aprofundează prevederile planurilor

ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ”.

2.2 Programe

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

- Locuire;
- Infrastructură rutieră;
- Servicii;
- Spațiu public.

Programele sunt subordonate obiectivelor operaționale, iar aplicarea lor implică acțiuni concretă direcționată spre îmbunătățirea situației din zona țintă.

Programele aferente investițiilor propuse prin „PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ”, sunt după cum urmează:

1. Program de restructurare a volumetriei, tipologiei de construire în zona studiată, în vederea dezvoltării coerente și echilibrate a zonei studiate, în paralel cu dezvoltarea spațial-compozițională a vecinătăților.
2. Program de îmbunătățire a calității locuirii prin diversificarea activităților și dotărilor de proximitate conexe locuirii și dezvoltarea/modernizarea spațiilor publice.
3. Program de îmbunătățire a infrastructurii tehnico-edilitare.
4. Program de îmbunătățire a calității infrastructurii rutiere și pietonale.
5. Program de îmbunătățire a calității spațiului public și a siguranței prin modernizarea/ introducerea elementelor de signalistică și a mobilierului urban.
6. Program de implementare a proiectelor specifice activității de pescuit comercial.

2.3 Proiecte

Proiectul exprimă o acțiune, parte a unui program, ce expune și clarifică modul de punere în practică a acestuia.

Proiectele ce conduc la îndeplinirea scopului viziunii „PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ” sunt după cum urmează:

1. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea creșterii atât a calității locuirii, cât și a imaginii stradale unitare/coerente, în concordanță cu zona din care face parte amplasamentul studiat, prin demararea de investiții private.
2. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice în vederea dezvoltării de pescuit comercial și activități conexe și de atragere a investitorilor.
3. Proiect de dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.
4. Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafețelor destinate circulației pedestre.

2.5 Costul implementării proiectelor propuse

Costul implementării proiectelor propuse se identifică ca și costuri scăzute, medii, ridicate și foarte ridicate:

PROIECTE	COSTUL IMPLEMENTĂRII PROIECTELOR				ACTORI URBANI	OBSERVAȚII
	SCĂZUT	MEDIU	RIDICAT	FOARTE RIDICAT		
1. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, în vederea creșterii atât a calității locuirii, cât și a imaginii stradale unitare/coerente, în concordanță cu zona din care face parte amplasamentul studiat.					Proprietari persoane fizice/ juridice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată.
2. Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice în vederea dezvoltării de pescuit comercial și activități conexe și de atragere a investitorilor.					Proprietari persoane fizice/ juridice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor, cât și Primăria Mun. Constanța și orice alte instituții din domeniul conexe	Costurile vor fi suportate după caz de către persoane fizice sau juridice, Primăria Municipiului Constanța și/sau fondurile pot proveni din investiții private, buget local, sau fonduri provenite din finanțări ale Uniunii Europene.
3. Proiect de modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.					Proprietari persoane fizice/ juridice, instituțiile deținătoare de rețele și Primăria Mun. Constanța și	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată atâta vreme cât modernizarea/ dezvoltarea rețelelor a

JUDEȚUL CONSTANȚA
 MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 PRIMEI DEPUTATE
 ANEXĂ LA
 ARHITECT ȘEF

<p>zona de plajă/pescuit și realizarea unei parcări ce va deserve această zonă.</p>						
<p>7. Proiect de realizare a unui segment de drum, cu un profil de 10,00m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare) ce va conecta Aleea Studenților, din cadrul zonei studiate, cu aleea carosabilă din zona complexului Spectrum.</p>					<p>Proprietari persoane fizice/ juridice, Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.</p>	<p>Proprietarii de terenuri vor ceda către domeniul public suprafețele de terenuri destinate reglementării profilului noii artere după cum a fost figurat în prezentul P.U.Z., iar cotăția financiară a acestor suprafețe de terenuri o reprezintă participatia financiară a persoanelor fizice/ juridice în acest proiect, atâta timp cât noile artere vor deserve direct terenurile în cauză.</p> <p>Documentațiile de specialitate și procedura de realizare a schimburilor de terenuri reprezintă costuri suportate de Primăria Municipiului Constanța. Suprafețele exacte ce necesită a fi supuse schimbului între domeniul privat și public vor fi estimate odată cu sistematizarea aleii carosabile, de către o persoană atestată de specialitate.</p>
<p>8. Proiect de realizare a unui sens giratoriu în nordul zonei studiate la</p>					<p>Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și</p>	<p>Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare</p>

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI REȚINUT
 Anexă la avizul nr. 12426/10.07.2017
 ARHITECT ȘEF

					implementarea proiectelor.	
12. Proiect de îmbunătățire, completare și extindere a mobilierului stradal urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi etc.).					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
13. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate.					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)

Data,

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

Prin reprezentant
Arh. Mihai Stăbîngăr

Elaborat
Urb. Bianca Nedea

