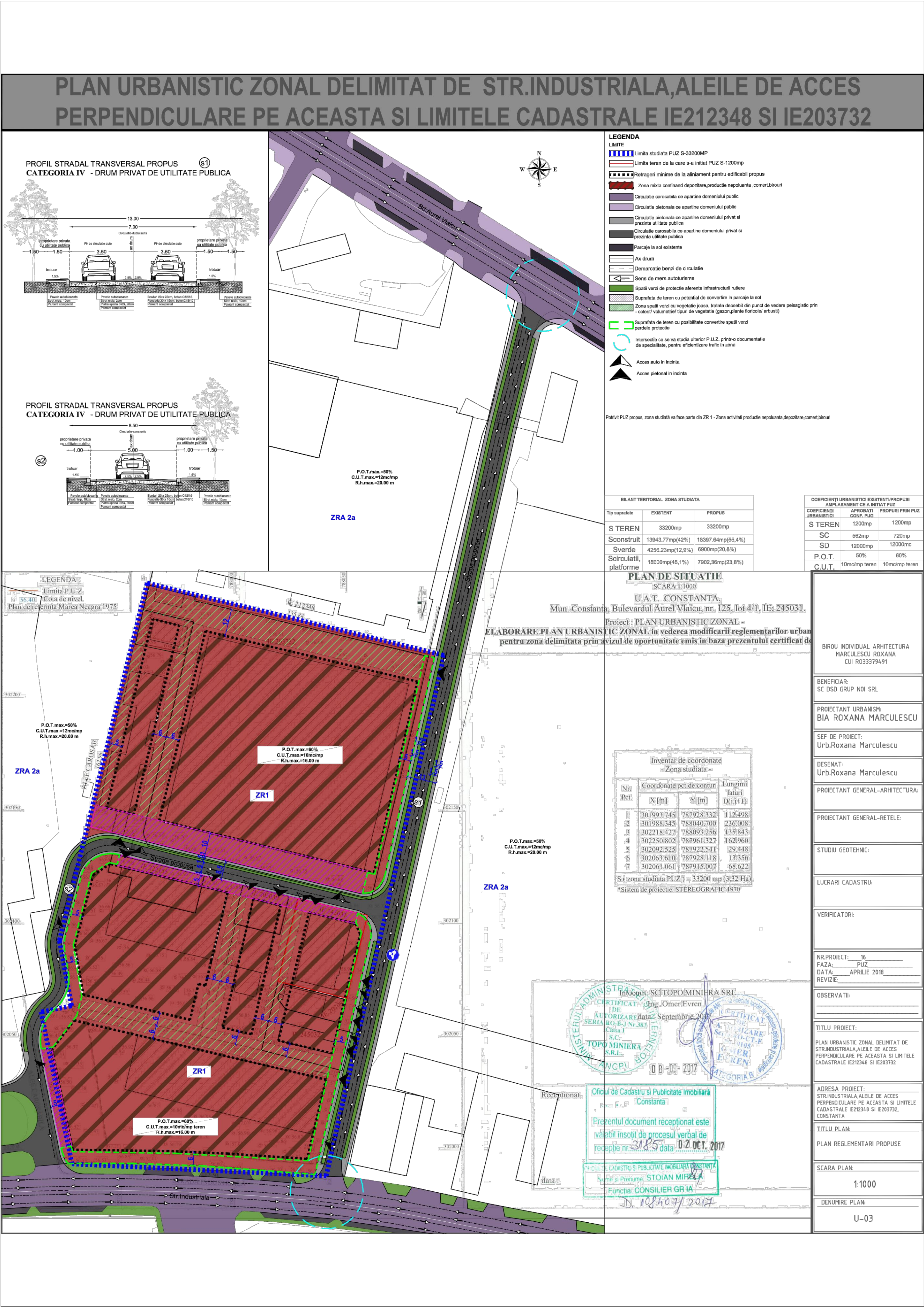


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES
PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732
conform aviz de oportunitate nr.55646/12.05.2017

ADRESA:STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348
SI IE203732
INITIATOR: SC DSD NOI GRUP SRL
ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA IN PERIOADA 27.10.2020-21.11.2020
OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

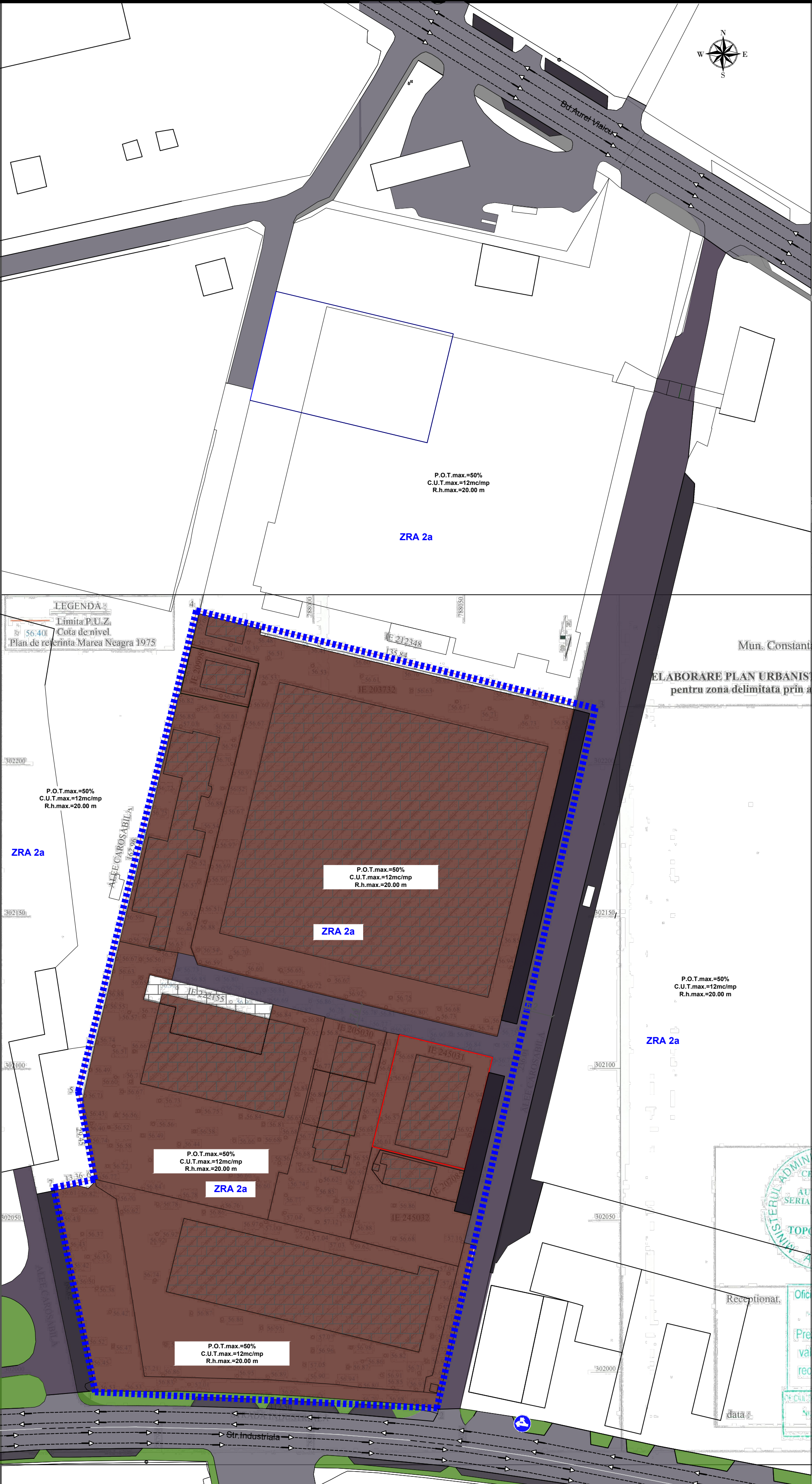
- prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1,CAMERA 121,Serviciul Strategii si Planificare Urbana
- BIROUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE;

-PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
-ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1,CAM.121, Serviciul Strategii si Planificare Urbana
-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

- etapa elaborarii propunerilor-consultarea documentatiei :27.10.2020-21.11.2020
- comunicarea rezultatelor:2.12.2020

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732



LEGENDA

LIMITE

- Limita studiata PUZ S-33200MP
- Limita teren de la care s-a initiat PUZ S-1200mp
- Constructii existente in zona PUZ studiata

CIRCULATII

- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
- Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
- Circulatie pietonala ce apartine domeniului privat si prezinta utilitate publica
- Circulatie carosabila ce apartine domeniului privat si prezinta utilitate publica
- Parcaje la sol existente
- Ax drum
- Demarcatie benzi de circulatie
- Sens de mers autoturisme
- Spatii verzi de protectie aferente infrastructurii rutiere

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Zona ZRA 2a-subzona unitati preponderent industriale

Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999,prelungit prin HCL 327/2015, zona studiata face parte din ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale.

Conform PUG Constanta,indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- Funciuni admise:
 - activitati industriale productive,nepoluante,desfasurate in constructii industriale mare,care necesita suprafete mari de teren;activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii
- Regim de inaltime : maxim 20m
- POT = 50 %
- CUT = 10mc/mp teren

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

COEFICIENTI URBANISTICI	EXISTENT
S TEREN	1200mp
SC	562mp
SD	642mp
P.O.T.	46.9 %
C.U.T.	0.54

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000
U.A.T. CONSTANTA,
Mun. Constanta, Bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 125, lot 4/I, IE: 245031.

Proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL -
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea modificarii reglementarilor urban
pentru zona delimitata prin avizul de oportunitate emis in baza prezentului certificat de

Inventar de coordonate
- Zona studiata -

Nr. PeL	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(n+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	301993.745	787928.332	112.498
2	301988.345	788040.700	236.008
3	302218.427	788093.256	135.843
4	302250.802	787961.327	162.960
5	302092.525	787922.541	29.448
6	302063.610	787928.118	13.356
7	302061.061	787915.007	68.622

S (zona studiata PUZ) = 33200 mp (3,32 Ha)
*Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Intocmit: SC TOPO MINIERA SRL
Ing. Omer Evren

CERTIFICAT DE
DE
AUTORIZARE data: Septembrie 2017
SERIA RO-B-J Nr.383
Clasa I
S.C.
TOPO MINIERA
S.R.L.

08-09-2017

Receptionat:

data:

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 3185 data: 02 OCT. 2017

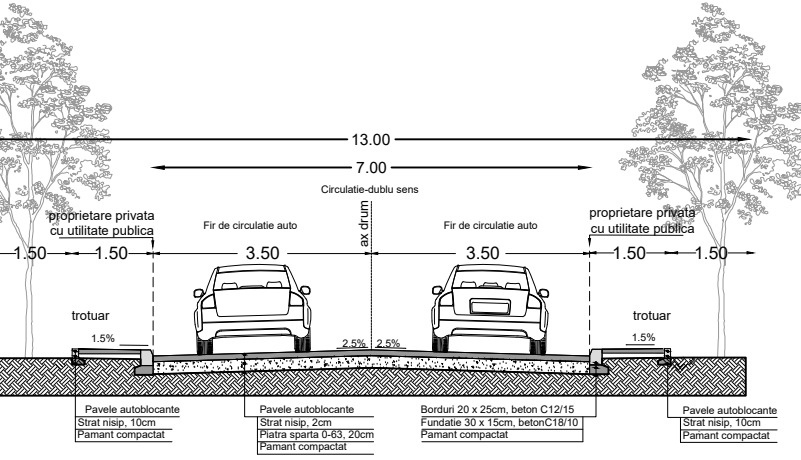
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CONSTANTA
St. si P. Pr. STOIAN MIRELA
Functia: CONSILIER GR. I

08.10.2017

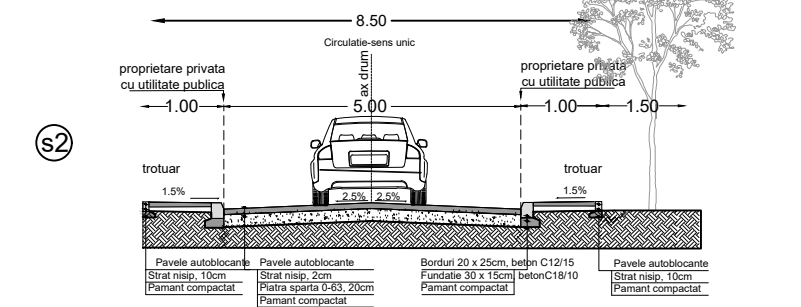
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCELESCU ROXANA CUI R033379491
BENEFICIAR: SC DSD GRUP NOI SRL
PROIECTANT URBANISM: BIA ROXANA MARCELESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 16 FAZA: PUZ DATA: APRILIE 2018 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732
ADRESA PROIECT: STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732, CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE
SCARA PLAN: 1:1000
DENUMIRE PLAN: U-02

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPOS
CATEGORIA IV - DRUM PRIVAT DE UTILITATE PUBLICA



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPOS
CATEGORIA IV - DRUM PRIVAT DE UTILITATE PUBLICA



LEGENDA
Limita P.U.Z.
Cota de nivel
Plan de referinta Marea Neagra 1975

P.O.T.max.=50%
C.U.T.max.=12mc/mp
R.h.max.=20.00 m

ZRA 2a

ZRA 2a

P.O.T.max.=50%
C.U.T.max.=12mc/mp
R.h.max.=20.00 m

ZRA 2a

ZRA 2a

ZRA 2a

ZRA 2a

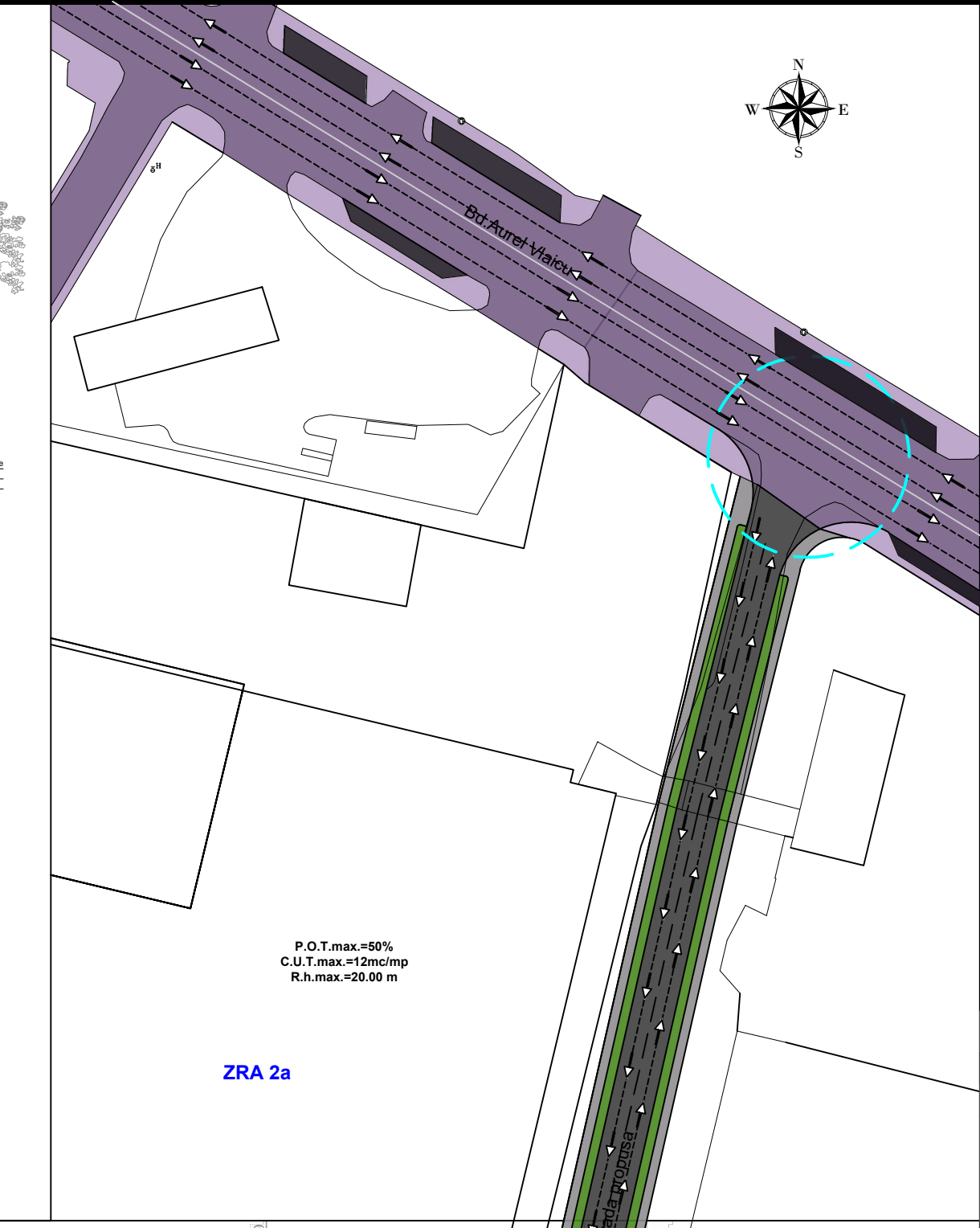
P.O.T.max.=60%
C.U.T.max.=10mc/mp teren
R.h.max.=16.00 m

ZRA 2a

ZRA 2a

ZRA 2a

ZRA 2a



ZRA 2a

P.O.T.max.=50%
C.U.T.max.=12mc/mp
R.h.max.=20.00 m

- LEGENDA
- LIMITE
- Limita studiata PUZ S-33200MP
 - Limita teren de la care s-a initiat PUZ S-1200mp
 - Retrageri minime de la aliniament pentru edificabil propus
 - Zona mixta continand depozitare, productie nepoluanta, comert, birouri
 - Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
 - Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
 - Circulatie pietonala ce apartine domeniului privat si prezinta utilitate publica
 - Circulatie carosabila ce apartine domeniului privat si prezinta utilitate publica
 - Parcaje la sol existente
 - Ax drum
 - Demarcatie benzi de circulatie
 - Sens de mers autoturisme
 - Spatii verzi de protectie aferente infrastructurii rutiere
 - Suprafata de teren cu potential de conversie in parcaje la sol
 - Zona spatii verzi cu vegetatie joasa, tratata deosebit din punct de vedere peisagistic prin - coloriti/ volumetrie/ tipuri de vegetatie (gazon, plante floricoale/ arbusi)
 - Suprafata de teren cu posibilitate conversie spatii verzi perlele de protectie
 - Intersectie ce se va studia ulterior P.U.Z. printr-o documentatie de specialitate, pentru eficientizare trafic in zona
 - Acces auto in incinta
 - Acces pietonal in incinta

Potrivit PUZ propus, zona studiata va face parte din ZR 1 - Zona activitati productie nepoluanta, depozitare, comert, birouri

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		
Tip suprafate	EXISTENT	PROPOS
S TEREN	33200mp	33200mp
S construit	13943.77mp(42%)	18397.64mp(55,4%)
S verde	4256.23mp(12,9%)	6900mp(20,8%)
Scirculatii, platforme	15000mp(45,1%)	7902,36mp(23,8%)

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI/PROPUSI AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ		
COEFICIENTI URBANISTICI	APROBATI CONF. PUG	PROPUSI PRIN PUZ
S TEREN	1200mp	1200mp
SC	562mp	720mp
SD	12000mp	12000mc
P.O.T.	50%	60%
C.U.T.	10mc/mp teren	10mc/mp teren

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

U.A.T. CONSTANTA,
Mun. Constanta, Bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 125, lot 4/1, IE: 245031.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea modificarii reglementarilor urban pentru zona delimitata prin avizul de oportunitate emis in baza prezentului certificat de

Inventar de coordonate - Zona studiata -			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	301993.745	787928.332	112.498
2	301988.345	788040.700	236.008
3	302218.427	788093.256	135.843
4	302250.802	787961.327	162.960
5	302092.525	787922.541	29.448
6	302063.610	787928.118	13.356
7	302061.061	787915.007	68.622

S (zona studiata PUZ) = 33200 mp (3,32 Ha)
*Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

P.O.T.max.=50%
C.U.T.max.=12mc/mp
R.h.max.=20.00 m

ZRA 2a

Intocmit: SC TOPO MINIERA SRL
Ing. Omer Evren
data: Septembrie 2017

Receptionat: data: 02.10.2017

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3185 data 02.10.2017

Funcția: CONSILIER GR I A

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA CUI R033379491
BENEFICIAR: SC DSD GRUP NOI SRL
PROIECTANT URBANISM: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 16 FAZA: PUZ DATA: APRILIE 2018 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732
ADRESA PROIECT: STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732, CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: 1:1000
DENUMIRE PLAN: U-03

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES
PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732**

BENEFICIAR:SC DSD NOI GRUP SRL

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ROXANA MARCULESCU

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 –ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul12- Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul16- Conditii de echipare edilitara

Articolul17- Spatii libere si plantate

Articolul18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative si documentații de arhitectura si urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice

-OG 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ.. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ,pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism,aferent Planului urbanistic zonal,contine norme

obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si,atunci cand este cazul,a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului,in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat ,cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism,parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE ,A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.Astfel,pentru drumurile aflate in zona de studiu,aliniera constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in plansa de reglementari.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile,gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;
- Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului;
- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.
- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice,de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta,evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
 - Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
 - Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.
- Se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati,parte componenta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate

conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei,conform HCJC 115/2013.

Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii(organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR 1 - Zona activitati productie nepoluanta,depozitare,comert,birouri.

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

(1) Zona studiata prin PUZ nu se incadreaza in nici o zona protejata.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism se afla in **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța,terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu functiuni industriale,de productie si depozitare.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

- ☐ activitati productie nepoluanta,
- ☐ comert,
- ☐ birouri
- . distributia si depozitarea bunurilor si materialelor

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

. se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului,respectiv unitati productie nepoluante,acest lucru urmand a se stabili in baza Avizului d ela Agentia de Mediu;

se accepta unitatile de productie si industrie care nu ard combustibili fosili,nu utilizeaza solvanti(industria chimica sau extractiva),nu trateaza sau stocheaza deseuri toxice,nu furnizeaza si stocheaza combustibili(gaze,petrol).

Articolul 7-Utilizari interzise

- ☐ se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale,ce vor ocupa maxim 10% din totalul suprafetei totale desfasurate,in conditiile in care locuirea nu va putea fi organizata fara realizarea constructiilor avand una sau mai multe dintre utilizarile admise aprobate prin PUZ;
- ☐ se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- . orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

-deschidere la strada minim 12m si suprafata terenului minim 500mp.

- **adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **20 metri**; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Se interzice,ulterior aprobarii PUZ, dezmembrarea loturilor de teren mai mici de 500mp.

Se admit operatiuni de comasare a parcelelor,cu respectarea legislatiei in vigoare.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata 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:

(1)amplasarea constructiilor fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;

(2)prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: **10,0** metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv **6,0** metri pe strazile de categ. a III-a si 5metri fata de strazile de categ. a IV-a,cu respectarea plansei de reglementari propuse;

(3)depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje,platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu **1/2** din inaltime, dar nu mai putin de **6.0** metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor,unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
- in cadrul parcelelor mai mari de 1500mp se vor respecta distantele minime de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1.80** metri de la nivelul solului
- in cazul parcelelor mai mici de 1500mp, existente la momentul intocmirii PUZ,cladirile se pot alipi la calcan pe limitele laterale, conform planului de reglementari propuse .

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0** metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese auto in cladire si / sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- se pot alipi la calcan constructiile propuse cu fatade fara ferestre existente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

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

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri 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.

Articolul 13 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- ☐ în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- ☐ pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- ☐ prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- ☐ prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. **Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L.**

113/2017, astfel:

- **constructii comerciale** -se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp; c) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.; pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevăzut la art.5, lit. b) ;

-**constructii industriale**(spații pentru producție, spații pentru depozitare) vor fi prevăzute parcaje după cum urmează, în funcție de specificul funcțiunii: activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100mp, 1 loc de parcare la fiecare 25mp Ad; activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000mp, 1 loc de parcare la fiecare 150mp Ac; activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000mp, 1 loc de parcare la fiecare 100mp Ac;

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

Înălțimea construcțiilor va fi maxim 16m, astfel:

- pentru hale: maxim P+2E, calculată astfel, de la cota terenului amenajat: 1metru pentru subsol/demisol, 5metri fiecare etaj;
- pentru construcțiile administrative, birouri, comerț: P+3E, calculată astfel: 1,5metri pentru subsol/demisol, 3,4metri fiecare etaj și 0,9metri atic/acoperis

Se admite cresterea inaltimei maxime la 22m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

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

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisol si/sau subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, precum și de încadrarea în indicatorii urbanistici propusi.

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament.

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.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

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

□ La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

○ piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice

○ piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

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

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. 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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor/administratorilor clădirii,
- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,astfel:*

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

Spatiile verzi propuse la nivelul solului, amenajate pe pamant vegetal, vor fi in procent de minim 10% din suprafata intregului teren studiat.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor, în zonele de protecție ale rețelilor și în zonele non aedificandi dintre terenuri, conform legislației specifice și planului de reglementări aprobat.

Articolul 18- Imprejmuiri

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

- ☐ 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 maxim 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 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

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

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T.maxim admis= 60%

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 10mc/mp teren.

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse. Astfel, valoarea existentă a C.U.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

CAPITOLUL 11- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana