



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon,
str. Interioară 4 și limite cadastrale,
inițiator Ameropa Grains SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 193525/17.12.2020, 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. 13072/22.01.2021 precum și avizul nr. 193523/17.12.2020 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, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 211507/22.11.2019 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, Siloz Traian - Poligon I, în suprafață de 76.447,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 76.442 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203240, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ameropa Grains SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3193/06.07.2005 la Biroul notarului public Cristina Budei și Rezoluției nr. 1652/28.01.2011 emisă de Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța prin care se modifică denumirea firmei Comcereal SA în Ameropa Grains SA.

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 Ameropa Grains SA, 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.

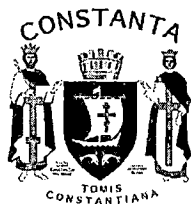
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 193525 / 17.12.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, inițiator SC Ameropa Grains SA;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2826/07.08.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 06.08.2021), avizul de oportunitate nr. 211507/22.11.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 143200/18.09.2020, avizul nr. 193523/17.12.2020 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 zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, inițiator SC Ameropa Grains SA.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 113581/27.07.2020 - depusă prin e-mail (și nr. 115028/29.07.2020 - depusă fizic) adresată de SC Masstudio SRL pentru SC Ameropa Grains SA cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Incinta Port Constanța, dana 54, et. 1, în baza documentației completată cu adresa nr. 172808/11.11.2020;

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

AVIZ
Nr. 193523 din 17.12.2020

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale;

Inițiator: SC Ameropa Grains SA

Proiectant: SC Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în bd. Aurel Vlaicu, Siloz Traian - Poligon I, în suprafață de 76.447,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 76.442 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203240, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRA3 - zona unităților de depozitare și ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi.

ZRA3

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinde marile platforme industriale si de depozitare existente in cuprinsul municipiului: marea platforma industrială din vestul orasului cuprinzand unitati ale industriei manufacturiere si CET Palas, zona de depozite si mica productie "Traian" situata in vestul orasului la nord de CF Bucuresti - Constanta, zona depozitelor petoliere din sudul orasului pe Soseaua Mangaliei precum si unitatile de sere din sud-vestul cartierului "Viile Noi" si din nordul orasului in vecinatatea localitatii Palazu Mare. Sunt cuprinse de asemenea unitatile de mica productie dispersate in cadrul municipiului precum si trupurile izolate din cadrul teritoriului administrativ adapostind ferme agro-zootehnice.

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). Pentru ZRA 5b se recomanda initierea de catre CLMC impreuna cu Administratia Portului Maritim Constanta, a unui concurs de idei si a unor studii istorice, de impact si silueta pentru identificarea variantelor de restructurare - reconversie functionala a Portului Vechi Constanta.

ZRA 3: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- Utilizari admise cu conditionari: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

- sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale 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; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform

PUZ cu urmatoarele conditionari: 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 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m 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 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; 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, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea H_{max} la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp$ teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: $CUT_{maxim} = 10.0 mc/mp$ teren

ZRE2

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale pentru aceste ansambluri.

- UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare

urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI : se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament; la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

- UTILIZARI INTERZISE Se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) În cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT Conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri ; in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri; cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA -conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU;

pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

- CIRCULATII SI ACCESE toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

- STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime; Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform normelor in vigoare ; spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori, parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime. Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- IMPREJMUIRI : imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0; depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de aproximativ **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, va fi reglementa în baza considerentelor mai sus prezentate conform:

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

5.2.1.UTILIZAREA FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**:

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice realizarea de calcane față de proprietăți învecinate.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

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

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesuri carosabile

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

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

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

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

b) Accesuri pietonale

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

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

5.2.4. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

5.2.5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

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

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentță etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- pentru terenurile ce adăpostesc funcțiuni de interes public, împrejmuirile către circulațiile publice nu sunt obligatorii, dar este recomandată marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii etc..

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

C.U.T. max = 3.0 mp. A.D.C./mp. Teren.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii 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;
- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - planul de acțiune;
 - planșa situație existentă;
 - simulare 3D;
 - avizul privind sănătatea populației;
 - avizul Comisiei de circulație a municipiului Constanța;
 - avizul Direcției județene pentru cultură;
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 - dovada achitării taxei RUR;
- ❖ în **planșa reglementări urbanistice**:
 - vor fi evidențiate retragerile edificabilului față de limitele de proprietate (cote),
 - profilele stradale vor fi prezentate în mod lizibil,
 - vor fi eliminate extrasele din RLU,
 - se vor stabili reglementări pentru traseul căii ferate, în concordanță cu propunerea de mobilare prezentată;
- în **planșa regim juridic** vor fi reprezentate și cotele suprafețele de teren care sunt propuse pentru schimbarea regimului de proprietate.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția completării cu următoarele piese scrise și desenate:

- ❖ așa cum s-a solicitat și prin adresa noastră nr. R 113581/13.08.2020, documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - planul de acțiune;
 - planșa situație existentă;
 - simulare 3D;
 - avizul privind sănătatea populației;
 - avizul Comisiei de circulație a municipiului Constanța;
 - avizul Direcției județene pentru cultură;
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 - dovada achitării taxei RUR;
- în **planșa reglementări urbanistice**:
 - vor fi evidențiate retragerile edificabilului față de limitele de proprietate (cote),
 - profilele stradale vor fi prezentate în mod lizibil,
 - vor fi eliminate extrasele din RLU,

- se vor stabili reglementări pentru traseul căii ferate, în concordanță cu propunerea de mobilare prezentată;
- în **planșa regim juridic** vor fi reprezentate și cotate suprafețele de teren care sunt propuse pentru schimbarea regimului de proprietate.
- ❖ în vederea fundamentării prevederilor PUZ propuse, se va prezenta **planșa cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate;**
- ❖ **reglementările privind organizarea circulației** vor fi corelate cu documentațiile elaborate pentru terenurile învecinate zonei de studiu.

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

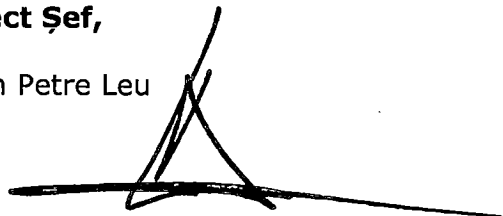
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

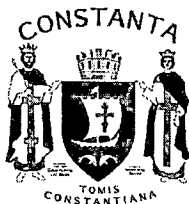
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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. 2826/07.08.2020, valabil până la 06.08.2021.

Arhitect Șef,

Arh. Dan Petre Leu





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

R A P O R T
Nr. 13042/22.01.2021

Urmare solicitării nr. 113581/27.07.2020 - depusă prin e-mail (și nr. 115028/29.07.2020 - depusă fizic) adresată de SC Ameropa Grains SA privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, în baza documentației completată cu adresa nr. 172808/11.11.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, Siloz Traian - Poligon I, în suprafață de 76.447,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 76.442 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203240, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Ameropa Grains SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3193/06.07.2005 la Biroul notarului public Cristina Budei și Rezoluției nr. 1652/28.01.2011 emisă de Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța prin care se modifică denumirea firmei SC Comcereal SA în SC Ameropa Grains SA.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRA3 - zona unităților de depozitare și ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi.

ZRA3

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinde marile platforme industriale si de depozitare existente in cuprinsul municipiului: marea platforma industrială din vestul orasului cuprinzand unitati ale industriei manufacturiere si CET Palas, zona de depozite si mica productie "Traian" situata in vestul orasului la nord de CF Bucuresti - Constanta, zona depozitelor petroliere din sudul orasului pe Soseaua Mangaliei precum si unitatile de sere din sud-vestul cartierului "Viile Noi" si din nordul orasului in vecinatatea localitatii Palazu Mare. Sunt cuprinse de asemenea unitatile de mica productie dispersate in cadrul municipiului precum si trupurile izolate din cadrul teritoriului administrativ adapostind ferme agro-zootehnice.

ZRE2

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale pentru aceste ansambluri.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2826/07.08.2019 (a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 06.08.2021) și avizului de oportunitate nr. 211507/22.11.2019, 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. 72708/05.05.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 05.05.2020 - 10.05.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 124185/14.08.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 14.08.2020 - 08.09.2020).

Nu au fost emise notificări către proprietarii din zona studiată deoarece în zona de studiu sunt terenuri care aparțin inițiatorului și terenuri care fac parte din domeniul municipiului Constanța.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul procedurii de consultare a publicului nu au fost depusă observații / solicitări.

Etapele de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 143200/18.09.2020.

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. 114172/28.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 13.08.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de aproximativ **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, va fi reglementat în baza considerentelor mai sus prezentate conform:

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

5.2.1.UTILIZAREA FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**:

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când sunt solicitate modificări ale regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea

maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform art. 32, alin (5), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Divizarea unui teren în mai mult de trei loturi implică realizarea unei documentații de tip P.U.Z. în baza legislației în vigoare.

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

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

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

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice realizarea de calcane față de proprietăți învecinate.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

- Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minim jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 metri, pentru fațadele ce au ferestre către camerele ce asigură activități permanente;

- Distanța menționată mai sus se poate reduce la jumătate în condițiile în care fațadele clădirilor în cauza nu prezintă ferestre spre camere cu activități permanente și nu prezintă/asigură accesuri în clădire.

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

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesuri carosabile

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

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

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

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

b) Accesuri pietonale

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

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

5.2.4. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

5.2.5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor:

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

▪ **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile plantate:

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

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

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

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

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

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiRI din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentță etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;

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

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

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

C.U.T. max = 3.0 mp. A.D.C./mp. Teren.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu
- încadrare în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic existent și propus
- căi de comunicație existent și propus
- propunere de mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2040/17.05.2018 (valabil până la 16.05.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 117671/24.08.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu de fundamentare privind utilizarea terenului și tipul de proprietate
- Studiu privind dotările de proximitate
- Raportul informării și consultării publicului nr. 143200/18.09.2020

Avize :

- RAJA nr. 231/8496/24.02.2020
- ENEL nr. 299518553/13.02.2020
- RADET nr. B 1473/30.01.2020
- Engie nr. 314.849.387/28.01.2020
- Telekom nr. 96/30.01.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6378/20.08.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 8878 R/15.05.2020
- aviz CN CFR nr. 7/2/1106/06.05.2020
- adresa DPC nr. R 57105/23.04.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 834 / Z / 03.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 1556 RP / 30.10.2020

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 zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 4 și limite cadastrale, inițiator SC Ameropa Grains SA.

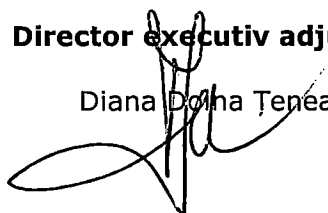
Arhitect Șef,

Arh. Dan Petre Leu



Director executiv adjunct,

Diana Doina Țenea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

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

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

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

1.1.3. Titularul investiției

AMEROPA GRAINS S.A.

1.1.4. Elaboratorul documentației

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

1.1.5. Sef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

1.1.6. Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

1.3 BAZA LEGALA A LUCRĂRII

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

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

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

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

- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.
- g) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

b) Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

2.3. REGULI CU PRIMIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

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

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

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

3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

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

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

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

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

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

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

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

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

a) **Aspectul exterior al construcțiilor.**

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

3.3.1. PARCAJE:

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

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

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

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80-2,20 metri și un soclu opac de maxim 0,50 metri, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Porțile 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 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).

4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de aproximativ **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, va fi reglementa în baza considerentelor mai sus prezentate conform:

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

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATA DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**”, în suprafață de **89.645,16 metri pătrați, aproximativ 8,96 hectare**, conform ridicării topografice, se află în intravilanul Municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările

ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

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

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

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

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

5.2.1.UTILIZAREA FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice:

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

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

• **distanțele minime obligatorii** față de limitele de proprietate conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice realizarea de calcane față de proprietăți învecinate.

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

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

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

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

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesuri carosabile

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

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

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

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

b) **Accesuri pietonale**

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

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

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor:

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește condițiile de echipare edilitară:

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

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

- b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.
- c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- d) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

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

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

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

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

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

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

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice**
se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile plantate:

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

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

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

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

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

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- porțile împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- pentru terenurile ce adăpostesc funcțiuni de interes public, împrejuririle către circulațiile publice nu sunt obligatorii, dar este recomandată marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii etc..



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

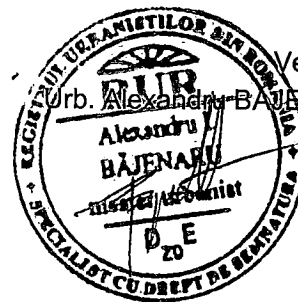
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

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

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

C.U.T. max = 3.0 mp. A.D.C./mp. Teren.

Întocmit,
Urb. Bianca Bănuța NEDEA



Verificat,

Urb. Alexandru BĂJENARU

Alexandru
BĂJENARU
Specialist
D.E.
20

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR.
NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”**
în baza Avizului de Oportunitate nr. 211507/ 22.11.2019

1. Date de recunoaștere a documentației

Date de recunoaștere a documentației
Terenul ce a generat documentația, identificat prin numărul cadastral 203240, este situat pe bd. Aurel Vlaicu, incintă Siloz Traian, Poligon, Lot 1, în suprafață de 76.448 mp. conform acte și 76.442 mp. conform măsurători. Suprafața totală a zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este de 89.645,16 mp. (conform ridicării topografice).
Denumirea lucrării
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE
Beneficiar
S.C. AMEROPA GRAINS S.A.
Proiectant general
MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0723.171.168
Șef de proiect
URB. ALEXANDRU BĂJENARU
Data elaborării
SEPTEMBRIE 2020

2. Scopul și obiectivele planului urbanistic

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 89.645,16 mp., conform ridicării topografice, situat în intravilanul Municipiului Constanța, delimitat Bd. Aurel Vlaicu (vest), str. Nicolae Filimon (sud), str. Interioară 4 (est) și proprietăți private (nord).

Documentația de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE» aprofundează prevederile documentațiilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE» răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr.350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare și dezvoltarea infrastructurii rutiere, pietonale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

2.1 Obiective operaționale

Obiectivele operaționale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte.

Obiectivele operaționale ale investițiilor propuse prin «ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE», sunt după cum urmează:

1. Ponderea crescută a dotărilor de proximitate, serviciilor și dotărilor complementare locuirii cu 30% în cadrul zonei studiate și a vecinătăților;
2. Calitatea spațiului public crescută prin îmbunătățirea fondului construit, prin reglementarea condițiilor de construire, și prin dezvoltarea/modernizarea spațiului public;
3. Calitatea infrastructurii rutiere crescută cu 50% prin ameliorarea condițiilor existente și fluidizarea traficului, prin modernizarea și restructurarea infrastructurii în zona studiată;
4. Modernizarea spațiului public și creșterea gradului de siguranță în zona, cu 30%, prin îmbunătățirea infrastructurii rutiere în zona studiată, din punct de vedere al circulațiilor carosabile și pietonale, dar și a spațiului verde public și a mobilierului urban și prin modernizarea și inserarea de elemente de signalistică;
5. Creșterea numărului de locuri de munca în zona studiată și proximitate, prin diversificarea activităților cu cca. 25%;
6. Dezvoltarea infrastructurii edilitare în vederea creșterii gradului calității locuirii;

Pentru atingerea obiectivelor operaționale propuse se vor identifica și stabili programe și proiecte ce vor deservi scopului propus prin „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”.

2.2 Programe

Programele vizează 3 paliere distincte ce prezintă o relație de interdependență între ele și anume:

- Infrastructură rutieră;
- Servicii;
- Spațiu public.

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

Programele aferente investițiilor propuse prin „PLANUL URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, 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 modernizare și restructurare a infrastructurii rutiere, în vederea ameliorării condițiilor existente și a fluidizării traficului în zonă.
5. Program de îmbunătățire a calității infrastructurii rutiere și pietonale.
6. Program de îmbunătățire a calității spațiului public și a siguranței prin modernizarea spațiului public și introducerea elementelor de signalistică și a mobilierului urban.

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 BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE” 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 dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.
3. Proiect de restructurare și modernizare a intersecției între Bd. Aurel Vlaicu și Str. Nicolae Filimon, în vederea ameliorării traficului prin eficientizarea modurilor de deplasare, prin modificarea geometriei sensului giratoriu și reorganizarea circulațiilor - Faza I.
4. Proiect de modernizare și restructurare a Bd. Aurel Vlaicu prin modificarea profilului transversal, de la 2 benzi/sens (24 m în situația existentă), la 3 benzi/sens și stradă

colectoare pe zona de vest (40 m, situație propusă conf. PUZ Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL 286/2006) – Faza II.

5. Proiect de realizare a unei noi artere carosabile de deservire locală cu un profil transversal de 9,00 m, cu dublu sens (2x3,50m benzi de circulație și 2x1,00m trotuare), ce va realiza legătura între str. Interioară 4 și bd. Aurel Vlaicu, în nordul terenului studiat.
6. Proiect de restructurare a profilului transversal pe str. Nicolae Filimon, prin introducerea unei benzi suplimentare de circulație, pe ambele sensuri, pentru facilitarea accesului către și dinspre sensul giratoriu.
7. Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafețelor destinate circulației pedestre.
8. Proiect de amenajare a spațiului verde public din zona studiată.
9. Proiect de modernizare a îmbrăcăminții asfaltice în vederea îmbunătățirii infrastructurii rutiere.
10. Proiect de îmbunătățire, completare și extindere a mobilierului stradal urban (stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi etc.).
11. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate.

2.4 Momente de control

Momentele de control se recomandă a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumătatea perioadei de investiție și la jumătatea și finalul etapei III.

În prima etapă - etapă prioritară - sunt demarate proiectele cu impact major și anume, reorganizarea din punct de vedere al modului de construire și amplasare a construcțiilor pe parcelă, ce se va continua atât pe parcursul celor trei etape, cât și în viitor, pe toată perioada de valabilitate a H.C.L. prin care documentația actuală își va produce efectele. Tot în prima etapă vor fi demarate lucrările pe terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z..

În cea de-a doua etapă vor începe proiectele de extindere a infrastructurii rutiere prin realizarea unei noi artere în nordul terenului studiat, modificarea profilului transversal pe str. Nicolae Filimon și reorganizarea circulației în intersecția dintre Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon, prin modificarea sensului giratoriu existent – Faza I (Anexa 1 la prezentul Plan de acțiune). În această etapă se va finaliza investiția pe terenul ce a generat documentația urbanistică de tip P.U.Z..

Cea de-a treia etapă încheie proiectele de infrastructură rutieră din Faza I de restructurare a infrastructurii rutiere, cele de infrastructură pietonală și tehnico-edilitară și pe cele de completare a mobilierului urban, urmând ca modificările asupra infrastructurii rutiere, prevăzute în Faza II (Anexă 2 la prezentul Plan de acțiune) să fie finalizate ulterior prezentei documentații P.U.Z., căzând în sarcina Primăriei Municipiului Constanța.

Pe întreaga durată a valabilității H.C.L. prin care documentația actuală își va produce efectele se vor dezvolta/implementa, după caz, modificări/ modernizări/ îmbunătățiri ale rețelelor tehnico-edilitare și a fondului construit.

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, prin demararea de investiții private.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată.
2. Proiect de dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare existente în zona studiată.					Proprietari persoane fizice/ juridice, instituțiile deținătoare de rețele și Primăria Mun. Constanța si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată atâta vreme cât modernizarea/ dezvoltarea rețelelor a fost solicitată de aceștia prin investisiile propuse ce depășesc capacitatea reț. existente/ pentru orice alte lucrări de modernizare a rețelelor edilitare majore, de interes local/municipal atribuțiilor revin P.M.C. și/sau deținătorilor de rețele.
3. Proiect de restructurare și modernizare a intersecției între Bd.					Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate	Costurile pentru Faza I de implementare a proiectelor de infrastructură rutieră vor fi

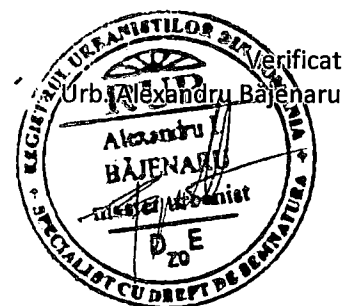
<p>Aurel Vlaicu și Str. Nicolae Filimon, în vederea ameliorării traficului prin eficientizarea modurilor de deplasare, prin modificarea geometriei sensului giratoriu și reorganizarea circulațiilor - Faza I.</p>					<p>în elaborarea și implementarea proiectelor.</p>	<p>suportate de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică și prezintă condiție obligatorie pentru obținerea recepției investiției pe terenul ce a demarat P.U.Z., stabilită de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Constanța.</p>
<p>4. Proiect de modernizare și restructurare a Bd. Aurel Vlaicu prin modificarea profilului transversal, de la 2 benzi/sens (24 m în situația existentă), la 3 benzi/sens și stradă colectoare pe zona de vest (40 m, situație propusă conf. PUZ Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL 286/2006) – Faza II.</p>					<p>Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.</p>	<p>Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)</p>
<p>5. Proiect de realizare a unei noi artere carosabile de deservire locală cu un profil transversal de 9,00 m, cu dublu sens (2x3,50m benzi de circulație și 2x1,00m trotuare), ce va realiza legătura între str. Interioară 4 și bd. Aurel Vlaicu, în nordul terenului studiat.</p>					<p>Proprietari persoane fizice/ juridice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.</p>	<p>Cost suportat exclusiv de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică. Proprietarii de terenuri vor ceda către domeniul public suprafețele de terenuri destinate realizării arterei carosabile, la finalizarea investiției pe terenul ce a demarat documentația P.U.Z., după cum a fost figurat în cadrul documentației urbanistice actuale, iar cotația financiară a acestor suprafețe de terenuri o reprezintă participația</p>

						financiară a persoanelor fizice/juridice în acest proiect, atâta timp cât noile artere vor deserve direct terenurile în cauză. Realizarea noii artere carosabile reprezintă condiție obligatorie pentru obținerea recepției investiției pe terenul ce a demarat P.U.Z., stabilită de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Constanța.
6.	Proiect de restructurare a profilului transversal pe str. Nicolae Filimon, prin introducerea unei benzi suplimentare de circulație, pe ambele sensuri, pentru facilitarea accesului către și dinspre sensul giratoriu.				Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Cost suportat exclusiv de de investitorul terenului ce a generat prezenta documentație urbanistică.
7.	Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafețelor destinate circulației pedestre.				Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
8.	Proiect de amenajare a spațiului verde public din zona studiată.				Proprietari persoane fizice/ juridice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
9.	Proiect de modernizare a îmbrăcămînții asfaltice în vederea				Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice si persoanele	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget

îmbunătățirii infrastructurii rutiere.					de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	local, fonduri europene etc.)
10. 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 si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)
11. Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la nivelul zonei studiate.					Primăria Mun. Constanta, organele competente privind gestionarea serviciilor publice si persoanele de specialitate implicate in elaborarea si implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Municipiului Constanța prin diverse forme de finanțare (buget local, fonduri europene etc.)

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
Prin reprezentant
Arh. Mihai Stebingăr

Elaborat
Urb. Bianca Nedea



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



ZIS
 P.O.T.max. = 50,00%
 C.U.T.max.vol. = 10,0 mc./mp.teren
 C.U.T.max. = 3,0 mp.ADC/mp.teren
 R.h.max. = P+5E (22,00m)

Zonificare propusă	Suprafață		P.O.T.	C.U.T.	R.h.
	mp.	%			
ZIS	76.345,60 mp	85,17%	50%	10,0 mc/mp 3,0 ADC/mp	P+5E (22m)
Căi de comunicație	8.743,40 mp	9,75%	-	-	-
Spații verzi publice	4.556,16 mp	5,08%	-	-	-
TOTAL	89.645,16 mp	100%			

Zonificare propusă Teren ce a generat documentatia	Suprafață	
	mp.	%
Construcții	18.939,50 mp	24,81%
Suprafață carosabilă/Suprafețe pavate	31.304,92 mp	41,00%
Spații verzi pe sol	26.101,18 mp	34,19%
TOTAL	76.345,60 mp	100%

Suprafața de spațiu verde necesară 50% din S. teren este de 38.172,80 mp. (restul suprafețe de 12.071,62 mp. vor fi asigurați în spații verzi verticale și terase verzi)

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

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

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

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

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

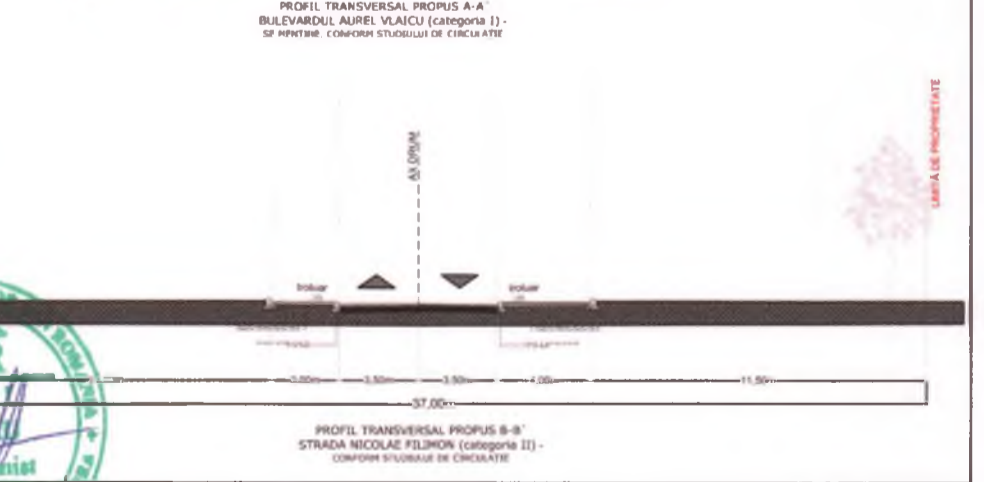
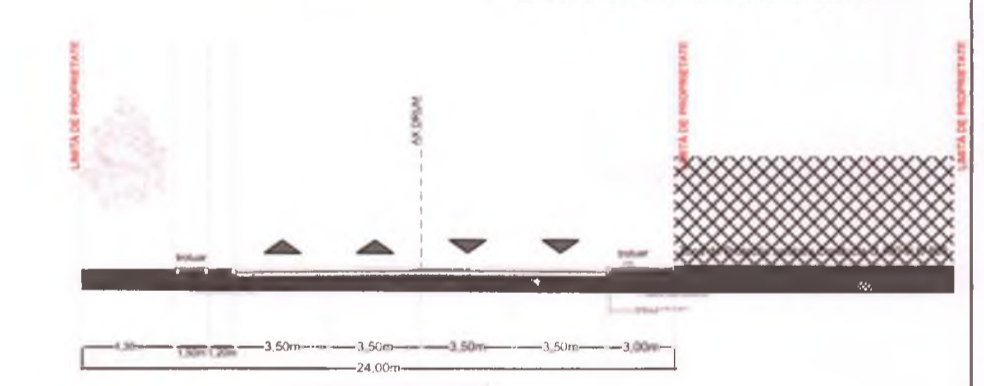
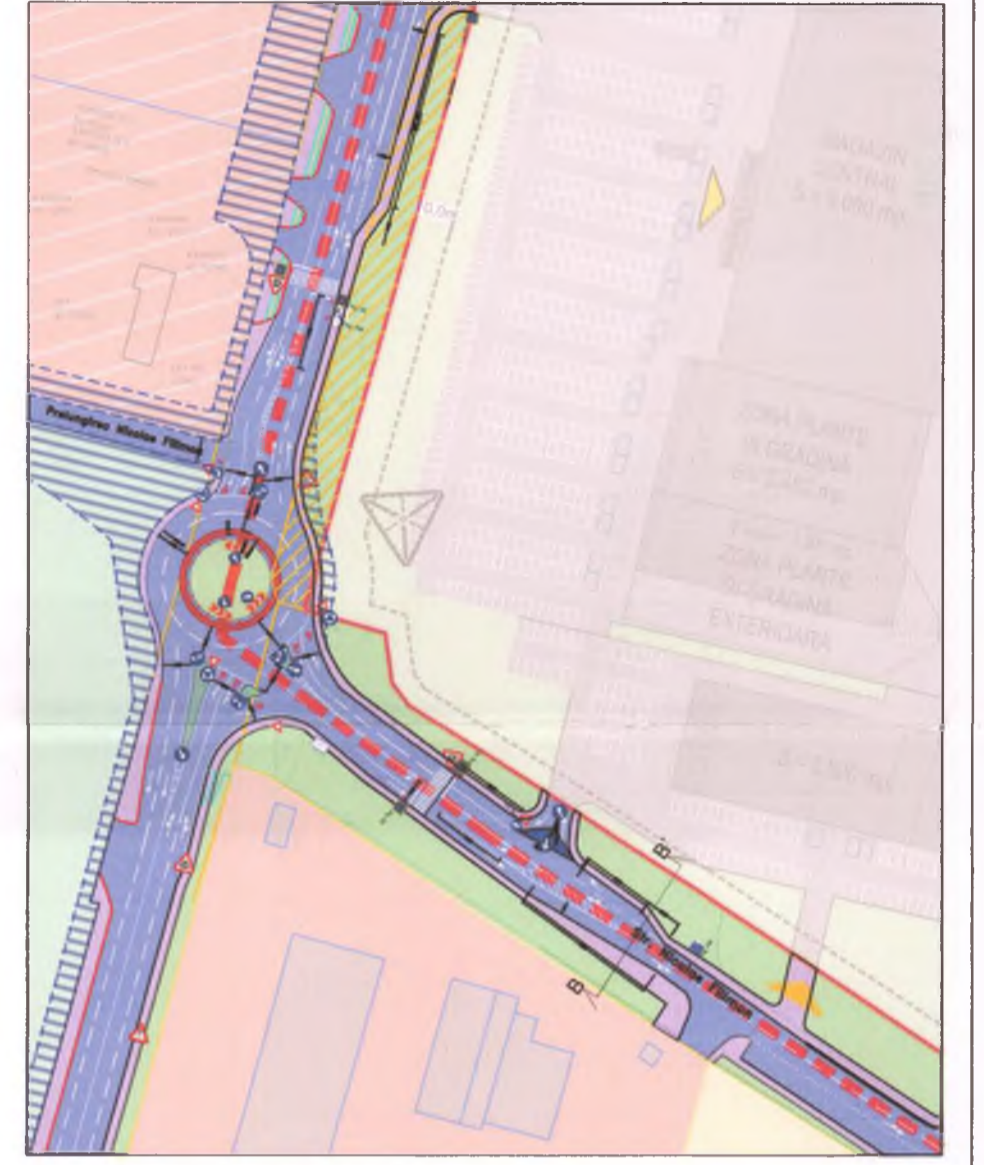
- Legendă**
- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. S. = 89.645,16 mp. conf. ridicării topografice
 - Limita terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. S. = 76.448 mp. conform acte
 - S. = 76.442 mp. conform măsurători
 - Limită documentații în curs de elaborare (P.U.Z.)
 - Limită documentații aprobată (P.U.Z.)
 - UTR existent, exterior zonei de studiu
- Zonificarea funcțională**
- ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice
 - Supralargire Bulevard - Zona de Protecție sanitara Conducta O 400 si O 800
 - Edificabil propus
 - Acces carosabil pe teren
 - Acces pietonal pe teren
 - Spații verzi publice
- Zonificare exterioară documentației actuale**
- ZRA3 - Subzona unităților de depozitare
 - ZRL2c - Subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi
 - ZRA1 - Subzonă de activități agro-industriale
 - ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi
 - ZRCM2 - Subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu
- Căi de comunicație**
- Suprafață pietonală
 - Suprafață carosabilă
 - Suprafață cedată în vederea realizării unei noi căi de comunicație, din terenul ce a generat prezenta documentație și din teren identificat prin N.C.242084 (conform declarației identificate prin încheierea de autentificare nr.1861/22.07.2020, încheiată în fața n.p. Ciprian Alexandrescu), după finalizarea investiției pe teren ce a generat PUZ
 - Demarcație sensuri de circulație
 - Sens de mers
 - Demarcație fizică benzi de circulație - bolazii
 - Interdicție de construire, suprafață teren rezervată pentru extinderea ulterioară PUZ a profilului transversal pe Bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, conform Studiului de circulație realizat pentru prezentul PUZ (Scenariul II) - față de Scenariul I (etapa de investiție 1)

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

Odată cu finalizarea investiției, în nordul terenului studiat se propune realizarea unei artere carosabile de servicii publice ce va completa infrastructura rutieră din zonă, delimitând noua funcțiune propusă.

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

PROPUNERE „SCENARIUL I” - CONFORM STUDIULUI DE CIRCULAȚIE REALIZAT - FAZA I DE IMPLEMENTARE FINALIZATĂ ODATĂ CU INVESTIȚIA PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z. (MODIFICARE GEOMETRIE SENS GIRATORIU)



MAS STUDIO www.masstudio.ro	MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA 0723.171.168 J13/2486/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA	Beneficiar:	Pr. nr.
Specificatie	NUME	S.C.AMEROPA GRAINS S.A.	083/2019
Sef proiect	SEMNTURA	Titlu proiect:	Faza:
ARB.MIHAI STERINGAR	ARB.BIANCA RALUCA NEDEA	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE	P.U.Z.
PROIECTARE/SEMNT	11/2020	Titlu planșă:	Planșă nr.
		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U03.1

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