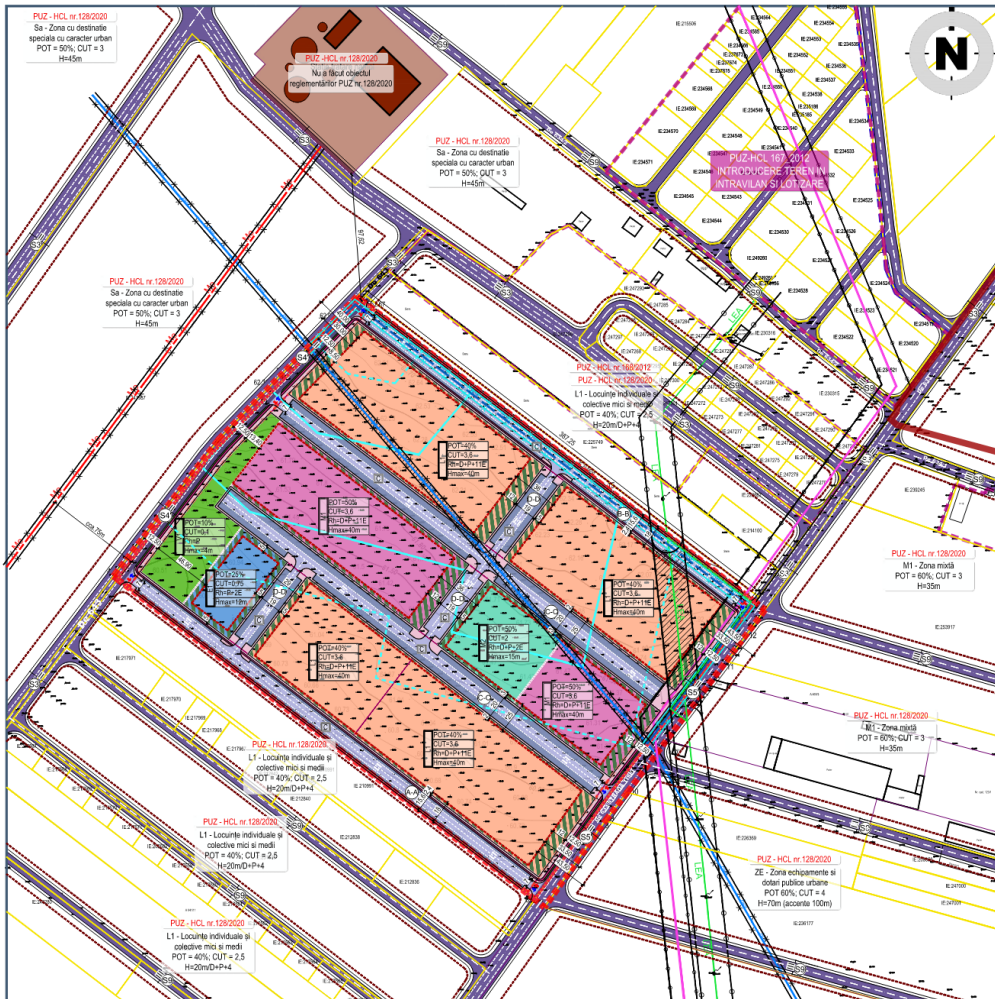


CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PUZ – ZONA DELIMITATĂ DE STRADA TISEI ȘI LIMITE CADASTRALE

Aviz de Oportunitate nr. 41992/22.03.2022

INIȚIATOR: ISARAN GREEN S.R.L.
ELABORATOR: S.C. USONIA S.R.L.



LEGENDA

Limita PUZ conform Aviz de oportunitate nr. 41992/22.03.2022	Limita parcele intrabutate electronic
Parcela care a generat PUZ, nr. cad. IE 254029, intravilan, S=115982mp	Limita parcele fara intrabutare electronica
Limita teritoriului intravilan	Limita parcele propuse prin PUZ
Limita teritoriului propus pentru introducerea intravilanului prin documentația PUZ aprobata anterior	Limita zonelor de reglementare propuse

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

L1	Zona locuințelor colective cu Rmax=DP+P+11E
L2	Zona mixtă M1 (Locuințe colective cu regim permanent/sezonier/apartheotel) cu Rmax=DP+P+11E
L3	Zona mixtă M2 (servicii aferente zonelor de locuit, funcțiuni de loisir public, funcțiuni sportive)
L4	Zona pentru echipamente publice - Invățământ (grădiniță, after-school)
L5	Zona verde (parc) cu acces public nelimitat

CIRCULAȚII

I	Tramă strădată aprobată prin PUZ-HCL nr.128/2020, formată din străzi de categoria II, III și IV	Spațiu verde de aliniament propus pe parcela IE 254029, aferent profilului străzii Tisei
II	Categoria de stradă aprobată	Zona adiacente circulațiilor carosabile propuse pe parcela IE 254029 destinate amenajării parcajelor la sol, accesorilor, spațiilor plantate, amenajărilor editare
III	Suprafața de teren din parcela cu IE 254029 rezervată pentru extindere De 633/strada Tisei	Pistaș biciclete
IV	Circulații carosabile propuse pe parcela IE 254029	
V	Circulații pietonale propuse pe parcela IE 254029	

RESTRIȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

I	Suprafața edificabilă	Retragere clădirii de la aliniamentele prevăzute conform PUZ-HCL nr.128_2020
II	Suprafețe non-afectabile în care se pot amenaja spații verzi, accese, rampe, trepte, platforme, construcții și amenajări tehnico-edilitare	Suprafețe de protecție față de linia electrică aeriană LEA 10kv
III	Zona propusă pentru cercetare arheologică/supraveghere arheologică conform Raportului de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de Istorie și Arheologie Constanța	Zona de protecție față de linia electrică aeriană LEA 10kv până la ridicarea restricției de către deținător după deviere traseu
IV	Zona de protecție față de conducta de transport tîșii (10 metri stînga-dreapta)	Zona de protecție sanitară cu regim sever față de conductele de alimentare cu apă și canalizare
V	Zona de protecție sanitară cu regim sever față de conductele de alimentare cu apă și canalizare	Zona de protecție sanitară cu regim sever față de conductele de alimentare cu apă pentru traseul nou propus după deviere
VI	Linie electrică aeriană propusă pentru deviere și îngropare traseu	Zona de protecție sanitară cu regim sever față de conductele de alimentare cu apă pentru traseul nou propus după deviere
VII	Linie electrică subterană traseu nou propus LES 10kV	
VIII	Conducă de distribuție apă Dn 100mm Azbo propusă pentru deviere	
IX	Conducă de distribuție apă Dn 100mm Azbo traseu nou propus	
X	Colector menajer Dn 1200mm B - tronson aproximativ	

SITUAȚIA APROBATĂ PRIN PUZ - HCL NR. 128_2020

ZONA	SUPRAFAȚA/MP	% DIN TOTAL ZONA	PROFUNDITATE	SUPRAFAȚA	SUPRAFAȚA/MP	% DIN TOTAL
L2	7370,25	63,59%	L1	4853,00	42,14%	
L3	490,00	4,25%	L2	1800,00	15,58%	
L4	7506,75	6,47%	L3	4819,00	4,15%	
L5	3984,00	3,43%	L4	3399,00	2,93%	
L6	2673,68	2,31%	L5	4372,00	3,75%	
L7	15582,00	100,00%	L6	36449,00	31,43%	
TOTAL		11582,00	100,00%	TOTAL	11582,00	100,00%

TABEL COMPARATIV REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA - IE 254029

ZONA DE REGLEMENTARE	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	L24	L25	L26	L27	L28	L29	L30
POT	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
CUT	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	3,00m/ACD	
H	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	DP+11	
H MAXIM	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min	40m/min

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN.CONSTANȚA, ÎN PERIOADA 22.09.2022-17.10.2022

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, CAM.121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) DIN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR.116C

ȘEDIINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ÎN DATA DE 14.10.2022 ÎNTRE ORELE 10:00 – 11:00. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SĂ ANUNȚE PARTICIPAREA PÂNĂ LA DATA 07.10.2022 LA ADRESA DE MAIL primarie@primaria-constanta.ro.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU. ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAMERA 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: office.usonia@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA
> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 22.09.2022 – 17.10.2022
> COMUNICARE REZULTATE: 18.10.2022- 28.10.2022

PLAN DE PARCELARE - PARCELA CU NR. CAD. 254029 ȘI ETAPIZARE PROIECT DE DEZVOLTARE



BILANȚ TERITORIAL APROBAT-PROPUȘ

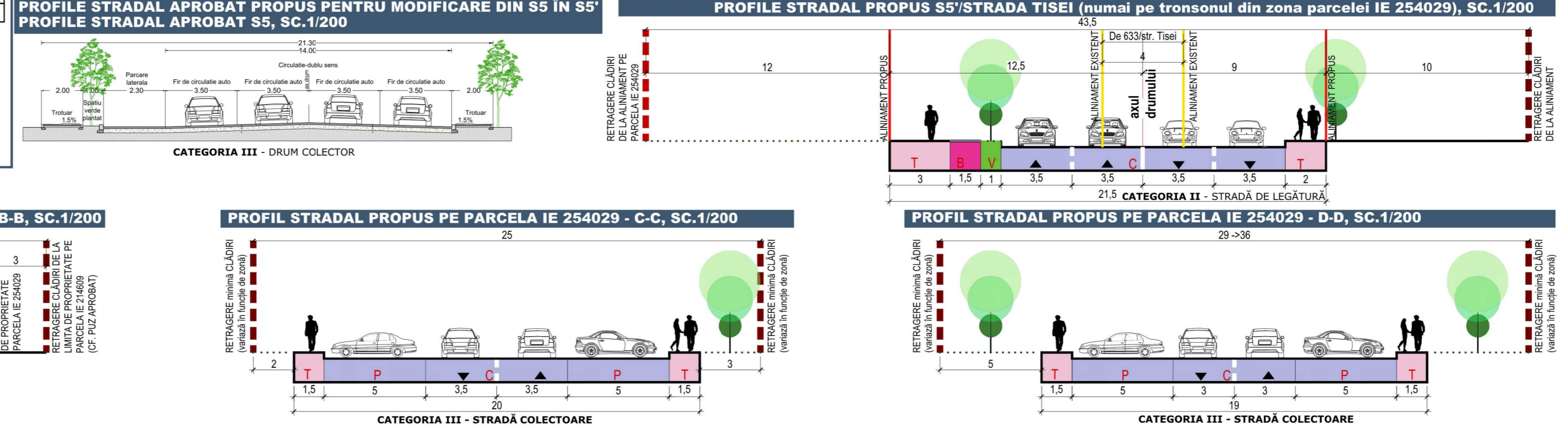
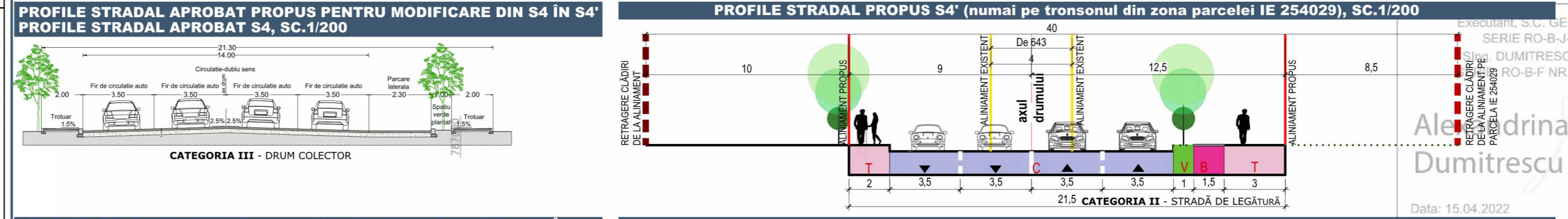
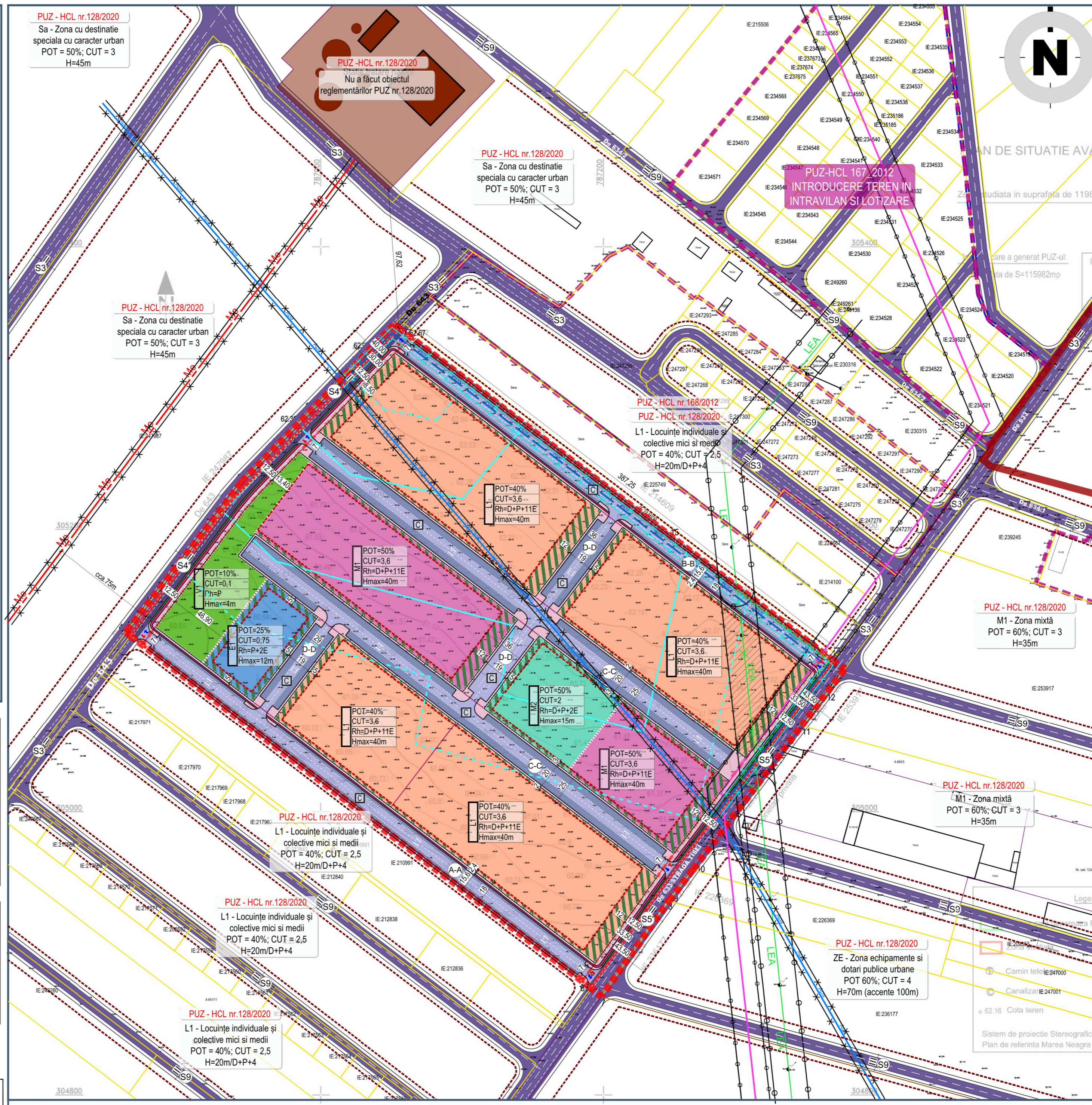
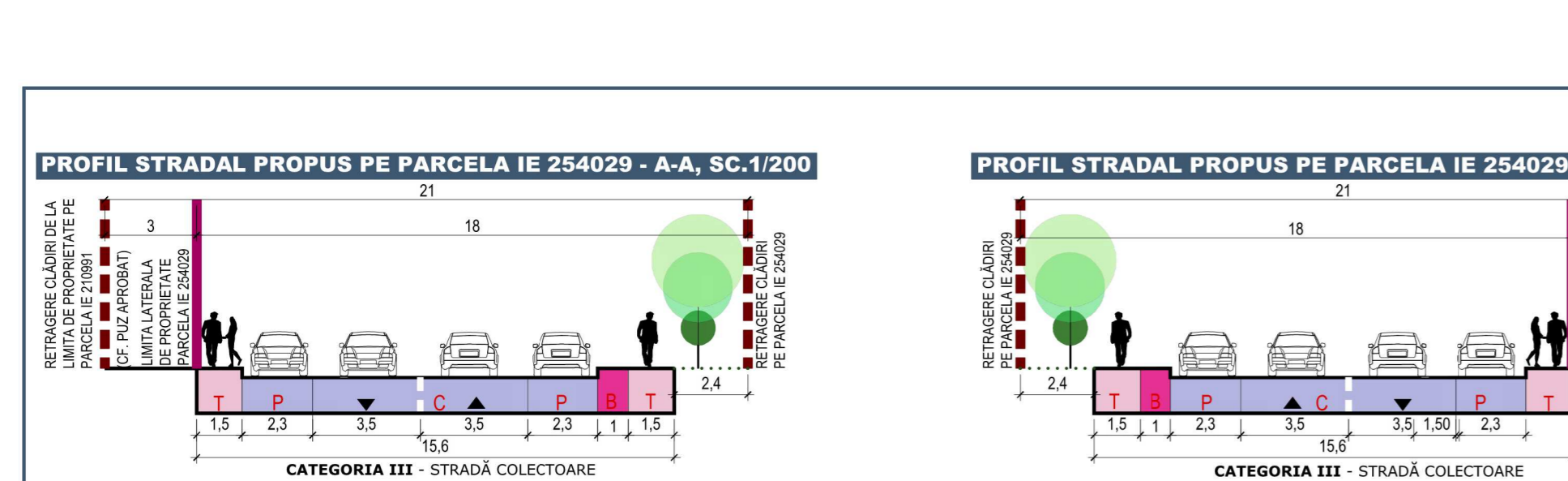
SITUAȚIA APROBATĂ PRIN PUZ - HCL NR. 128 /2020		PROPUNERE			
ZONA	SUPRAFAȚĂ/MP	% DIN TOTAL	ZONA	SUPRAFAȚĂ/MP	% DIN TOTAL
L2	73752,25	63,59%	L1 ZONA DE LOCUIT	48873,00	42,14%
Zca	4604,65	3,97%	M1 ZONA MIXTĂ	18070,00	15,58%
Zcb	7506,75	6,47%	M2 ZONA MIXTĂ - CENTRU DE CARTIER	4819,00	4,15%
FĂRĂ CORESPONDENT			E1 ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT	3399,00	2,93%
V	3894,67	3,36%	V1 ZONA VERDE	4372,00	3,77%
CIRCULAȚII	26223,68	22,61%	C ZONA CIRCULAȚII	36449,00	31,43%
TOTAL	115982,00	100,00%	TOTAL	115982,00	100,00%

TABEL COMPARATIV REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA - IE 254029

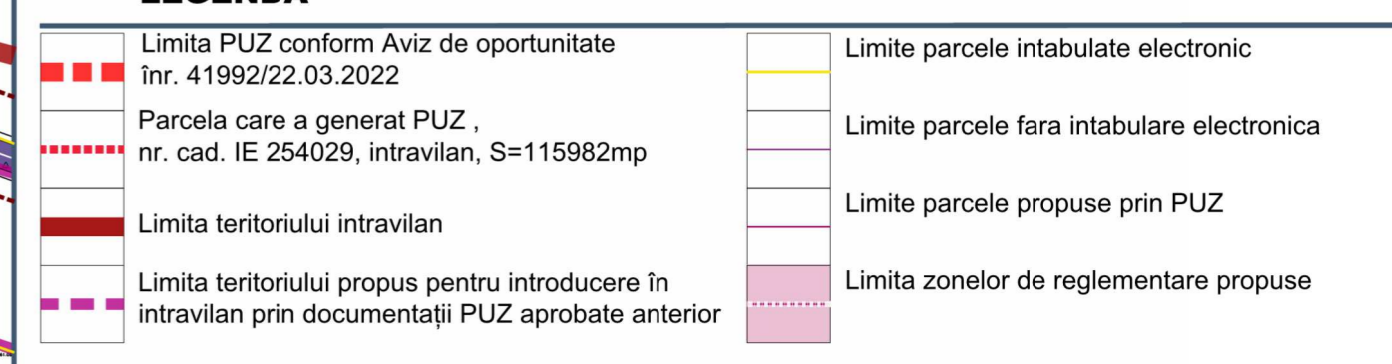
ZONA DE REGLAMENTARE	P.U.Z. HCL nr. 128/2020			PROPUNERE				
	L2	Zca/Zcb	V	L1	M1	M2	E1	V1
POT	50%	60%	10,00%	40%	50%	50%	25%	10%
CUT	3,6mp/ACD	4mp/ACD	0,5	3,6	3,6	2	0,75	0,1
RH	D+P+11	D+P+22/D+P+11	P+1	D+P+11	D+P+11	D+P+2	P+2	PARTER
H MAXIM	40metri	70m (cu accente de până la 100m)/46metri	10 metri	40m	40m	15m	12m	4m

PROPUNERE PARCELARE PARCELA IE 254029

Nr.crt.	Parcela	SUPRAFAȚĂ/MP	DESTINAȚIE
1	P1	12950,30	parcelă construită zonă L1
2	P2	14430,30	parcelă construită zonă L1
3	P3	6123,00	parcelă construită zonă M1
4	P4	4818,70	parcelă construită zonă M2
5	P5	11947,00	parcelă construită zonă M1
6	P6	13632,20	parcelă construită zonă L1
7	P7	7860,20	parcelă construită zonă L1
8	P8	3399,00	parcelă construită zonă E1
9	P9	4372,00	zonă verde V1- parc
10	C1	2251,10	circulații rezervate pentru extindere De
11	C2	5773,00	circulații interioare
12	C3	1458,40	circulații interioare
13	C4	7632,70	circulații interioare
14	C5	1229,00	circulații interioare
15	C6	7466,00	circulații interioare
16	C7	1435,20	circulații interioare
17	C8	6110,00	circulații interioare
18	C9	3094,40	circulații rezervate pentru extindere strada Tisei
TOTAL		115982,00	



PLAN DE INCADRARE IN ZONA ȘI PUZ - HCL.NR. 128 /2020



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona	Descriere
L1	Zona locuințelor colective cu Rhmax=D+P+11E
M1	Zona mixtă M1 (Locuințe colective cu regim permanent/sezonier/aparthotel) cu Rhmax=D+P+11E
M2	Zona mixtă M2 (servicii aferente zonelor de locuit, funcțiuni de loisir public, funcțiuni sportive)
E1	Zona pentru echipamente publice - Învățământ (grădiniță, after-school)
V1	Zona verde (parc) cu acces public nelimitat

CIRCULAȚII

Categorie	Suprafață de teren din parcela cu IE 254029 rezervată pentru extindere De 633/strada Tisei	Suprafață de teren din parcela cu IE 254029 rezervată pentru extindere De 633/strada Tisei	Suprafață de teren din parcela cu IE 254029 rezervată pentru extindere De 633/strada Tisei
Tramă strădală aprobată prin PUZ-HCL nr.128/2020, înr. 41992/22.03.2022	1	18705,230	18705,230
Categoria de stradă aprobată	2	78699,742	78699,742
Circulații carosabile propuse pe parcela IE 254029	3	78699,742	78699,742
Circulații pietonale propuse pe parcela IE 254029	4	78699,742	78699,742

RESTRIȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

Restricție	Suprafață edificabilă	Suprafață edificabilă	Suprafață edificabilă
Retragere aliniamente parcelă IE 254029 în vederea extinderii De 633/strada Tisei	1	787362,970	305106,940
Suprafața edificabilă	14	787244,866	305197,318
Retragere clădiri de la aliniamentele prevăzute conform PUZ HCL nr.128 /2020	15	787055,437	305342,277

RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI (Continuare)

Restricție	Suprafață edificabilă	Suprafață edificabilă	Suprafață edificabilă
Suprafețe non-aedificabile în care se pot amenaja spații verzi, accese, rampe, trepte, platforme, construcții și amenajări tehnico-edilitare	16	787055,437	305342,277
Zona propusă pentru cercetare arheologică/supraveghere arheologică conform Raportului de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța	17	787055,437	305342,277
Zona de protecție față de linia electrică aeriană LEA 10kv	18	787055,437	305342,277
Zona de siguranță față de conducta de transport tîei (10 metri stanga-dreapta)	19	787055,437	305342,277
Zona de protecție sanitară cu regim sever față de conductele de alimentare cu apă și canalizare	20	787055,437	305342,277
Zona de protecție sanitară cu regim sever față de linia electrică aeriană propusă pentru deviere și îngropare traseu	21	787055,437	305342,277
Linie electrică subterană traseu nou propus LES 10kv	22	787055,437	305342,277
Conducă de distribuție apă Dn 100mm Azbo propusă pentru deviere	23	787055,437	305342,277
Conducă de distribuție apă Dn 100mm Azbo traseu nou propus	24	787055,437	305342,277
Colector menajer Dn 1200mm B - tronson aproximativ	25	787055,437	305342,277

ARHITECTURA URBANISM DESIGN

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV / REVIZIE
3/2022	SPECIALIZATĂ	05.2022	U03 / 00

OBIECTIV DE PROIECTARE SPECIALIZATĂ URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DELIMITATĂ DE STR. TISEI ȘI LIMITE CADASTRALE

COORDONATOR: URB. SIMONA SCARICI
PROIECTANT: URB. SCARICI MARIUS
COLABORATORI: URB. SIMONA SCARICI

ADRESA: MUN. CONSTANȚA, INTRAVILAN, ZONA ANADALCHIOI, PARCELA CU NR. CAD. IE 254029

DESENE: SCARA 1:2000
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

INIȚIATOR: ISARAN GREEN S.R.L.

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMĂ ȘI SUB NICI UN MOTIV FĂRĂ PERMISIUNEA ȘI ACORDUL SCRIȘ AL USONA S.R.L. CONSTANȚA.

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.
afereent
P.U.Z -
ZONA DELIMITATĂ DE STR. TISEI ȘI LIMITE CADASTRALE



INITIATOR: ISARAN GREEN S.R.L.
PROIECTANT PUZ: USONIA S.R.L.

AUGUST 2022

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate

SECTIUNEA 2: **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2: **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale

SECTIUNEA 3: **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
--------------	--

ARTICOLUL 28

Realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 29

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30

Parcelarea

ARTICOLUL 31

Inaltimea constructiilor

ARTICOLUL 32

Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33

Parcaje

ARTICOLUL 34

Spatii verzi

ARTICOLUL 35

Imprejmuiri

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36

Autorizarea directa

ARTICOLUL 37

Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

ANEXA 1 - ZONE DE REGLEMENTARE

ANEXA 2 - PROFILE STRADALE

ANEXA 3 - MĂSURI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

ANEXA 4 - ZONE DE INTERES ARHEOLOGIC

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

(2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **"P.U.Z. – ZONA DELIMITATĂ DE STR. TISEI ȘI LIMITE CADASTRALE, MUN. CONSTANTA"** se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:

- a) La nord-vest: parcela cu nr. cad. IE 2477987
- b) La sud-vest: parcela cu nr. cad. IE 210991
- c) La sud - est: parcelele cu nr. cad. IE 236177, IE 226369, IE 253917
- d) La nord-est: parcela cu nr. cad. IE 225749

(2) Amplasamentul care a generat PUZ este parcela cu nr. cad. **IE 254029**, teren intravilan având categoria de folosință „teren arabil” si suprafață de 115982mp.

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

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

(5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

(8) Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL aprobat prin HCL nr. 128/2020, zona reglementată prin prezentul PUZ, cuprinde trama stradală propusă pentru extindere profile existente, tramă stradală nouă pe parcela cu nr. cad. IE 254029 și următoarele zone de reglementare:

- a) **L2 - Subzona de locuințe colective înalte**
- b) **ZCa - Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice**
- c) **ZCb - Zona locuințe colective și comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice**
- d) **V - Spatii Verzi Si Functiuni De Loisir si/sau Activitati De Joc/Sport**

(9) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism (R.L.U.) aferent se modifică toate reglementările aprobate pentru parcela cu nr. cad. IE 254029 și se stabilesc reglementări noi care vizează operațiunea de parcelare a parcelei cu nr. cad. IE 254029 și noi zone de reglementare, respectiv:

- M – ZONA MIXTĂ , cu subzonele:
M1 – ZONA MIXTĂ**

U S O N I A

ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

M2 – ZONA MIXTĂ – CENTRU DE CARTIER

L1 – ZONA DE LOCUIT

E1 – ZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT

V1 – ZONA VERDE

C – ZONA REZERVATĂ CIRCULAȚIILOR

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) In limita PUZ se află drumuri de exploatare situate în extravilan, De (la limita de NV a parcelei cu nr. cad. IE 254029) și De 633/strada Tisei.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita PUZ se afla terenuri agricole din intravilan, respectiv parcela cu nr. cad. IE 254029.
 (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
 (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) In limita PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
 (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
 (2) In limita PUZ și în vecinătatea acesteia nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.
 (2) In limita PUZ și în vecinătatea acesteia nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) In limita PUZ nu se afla zone construite protejate.
 (2) Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 3999/17.12.2019 emis pentru documentația PUZ aprobată ulterior prin HCL nr.128/2020 pe baza Raportului de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, pentru amplasamentul parcelei IE 254029 au fost delimitate zonele de interes arheologic prin diagnostic intrusiv și a fost instituit regim de protecție astfel:

a)

Zone de interes arheologic	Perimetru	Propuneri
Sit 1 Isaran – locuire elenistică și romană	Conform coordonatelor stabilite prin studiu – Perimetrul este marcat pe planul U03-Reglementări urbanistice	Cercetare arheologică
Zona de protecție sit 1 Isaran	Conform coordonatelor stabilite prin studiu - – Perimetrul este marcat pe planul U03-Reglementări urbanistice	Supraveghere arheologică

b) Pentru sectoarele de teren aflate în afara perimetrelor propuse pentru cercetare sau supraveghere arheologică (dar numai din zona studiată prin prezentul diagnostic intrusiv, aferentă proiectului imobiliar Isaran Green) studiul a propus avizarea favorabilă a investițiilor preconizate.

c) Pentru perimetrele aflate în afara zonei studiate prin diagnostic intrusiv, în cazul dezvoltării altor proiecte imobiliare în zonă este necesară revenirea la avizare și efectuarea de noi investigații intrusive pentru delimitarea siturilor arheologice.

d) Localizarea perimetrele menționate este prezentată în Anexa nr. 4 la prezentul R.L.U.

(3) Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură nr. 1284/21.04.2022, întrucât amplasamentul viitoarei investiții se află în zonă cu potențial arheologic se va reveni la autorizare pentru orice investiție ce urmează a se realiza în perimetrul PUZ.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ:

a) terenul este alcătuit din:

- orizontul 1 - strat de sol vegetal ca urmare a naturii amplasamentului – teren agricol, grosimea stratului de sol vegetal este estimată la cel puțin 50-70cm;
- orizontul 2 – strat de pământuri coezive reprezentat de argile prăfoase, cafenii roșcate la roșii, plastic vârtoase la plastic consistente, cu calcar degradat, macrostructurale și sensibile la gradienti termici și hidrici, limita inferioară a stratului se regăsește în domeniul 10,0-14,0m.
- orizontul 3 – strat de argile roșii și calcar degradat (neomogenitate structurală), neomogen ca structură și stare de consistență/rezistență, plastic vârtoase la friabile.

b) nivelul apei freatice a fost interceptat în forajele de referință la adâncimi între 6 și 11m

c) terenul natural întâlnit în amplasament sub umplutirile eterogene este clasificat ca teren mediu la dificil pentru fundații în conformitate cu prevederile NP 074/2014.

d) la evaluarea preliminară a categoriei geotehnice și riscului geotehnic s-au estimat următorii factori:

- funcție de condițiile de teren: teren dificil de fundare pentru cazul terenului natural reprezentat în suprafață de prafuri argiloase, nisipoase, macroporice, de consistență variabilă (uscate, friabile la plastic moi, saturate), sensibile la variații de umiditate “pământuri loessoide aparținând grupei A de pământuri sensibile la umezire definite conform normativului NP 125”
- funcție de apa subterană - excavațiile de realizat pentru infrastructuri și lucrări de consolidare nu coboară sub nivelul apei subterane și nu sunt necesare epuismențe; epuismențele de realizat pe perioada de execuție a lucrărilor implică proiect de epuismenț și soluție de realizare incintă dimensionată la stări limită specifice împingerii pământului și la gradienti hidraulici;

condițiile hidrogeologice impun lucrări de epuizmente cu caracter normal la excepțional

- funcție de categoria de importanță a lucrării - importanță normală
- funcție de vecinătăți - risc moderat - funcție de soluția de realizare a lucrării de consolidare / fundare aplicate infrastructurii aceasta poate influența riscul producerii unor degradări structurilor și rețelelor învecinate (supra și subterane) și funcție de fazele de execuție ale Proiectului asupra Structurilor realizate sau în curs de realizare
- funcție de zona seismică de calcul - $a_g=0.20$
- din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat la Major”.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 2 la 3. Categoria Geotehnică stabilește volumul de investigații geotehnice și metodele de proiectare – cu referire la proiectarea sistemelor de fundare / lucrărilor de consolidare etc. (conform NP074/2014: Investigații geotehnice - investigațiile menționate la Categoria Geotehnică 2 și, în plus, încercări cu caracter special în laborator și pe teren; Metode de Proiectare - Calcule mai complexe, care pot să nu facă parte din reglementările tehnice în vigoare).

e) sunt recomandate:

- soluția de fundare directă pe teren îmbunătățit (grouting) și terasament din material coeziv / necoeziv (piatra sparta),
- soluția de fundare directă pe teren îmbunătățit prin utilizarea de elemente fișate structurale / nestructurale cu rol de indesare și de preluare încărcare verticală și terasament din material necoeziv de transfer încărcare de la structura la terenul îmbunătățit,
- soluția de fundare indirectă prin intermediul elementelor fișate (în situația în care natura încărcărilor și restricțiile de deformare impun această soluție,
- soluția de fundare directă de adâncime prin intermediul fundației de tip radier pentru care se recomandă a fi realizat prin injectare (grouting) un preradier,
- soluția de fundare directă de adâncime în corelare cu transferul încărcărilor de la suprastructura și structurii de sprijin recomandă a fi realizată din elemente fișate de tip pilot; soluția cu privire la utilizarea unei structuri continue / discontinue va fi decisă în funcție de cota de fundare a construcției de realizat și implicit a construcțiilor învecinate

e) indiferent de soluția de realizare a excavatiilor se vor dispune Sisteme de Monitorizare a Deformațiilor Vecinătăților Naturale și Construite; natura și volumul lucrărilor de monitorizare (instrumentare cu sisteme și etape de monitorizare) se vor stabili prin Proiect de Monitorizare.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **aviz E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA, nr.09810154/29.03.2022** zona studiată este tranzitată de linia electrică aeriană LEA 10kv.

a) Elaborarea PUZ se va realiza prin respectarea zonei de protecție față de instalațiile electrice existente, astfel încât acestea să rămână în domeniul public sau în zone care nu sunt destinate edificării de construcții. Afectarea zonelor de protecție și siguranță se va realiza numai în baza unui Studiu de coexistență întocmit de E-Distribuție Dobrogea SA la solicitarea și pe cheltuielile investitorului.

b) Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 lățimea normată a culoarului de trecere pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 Kv simplu/dublu circuit este 24 metri.

(4) Conform **aviz S.C.RAJA S.A.nr. 672/29378/04.05.2022**, pe parcela cu nr. cad. IE 254029 există conducta de distribuție apă Dn 1000mm AZB și colectorul menajer Dn 1000mm B aflate în

Întreținerea și exploatarea RAJA. Conform **aviz final de amplasament al S.C.RAJA S.A.nr. 1052/58067 din 27.07.2022**, pe parcela cu nr. cad. IE 254029 există numai conducta de distribuție apă Dn 1000mm AZB aflată în întreținerea și exploatarea RAJA.

- a) Pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor executa sondaje.
- b) Presiunea apei în zonă este de 1,8 atm.
- c) Conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 3m stanga –dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă Dn 100mm AZB și de la axul colectorului menajer Dn 1000mm B reprezinta zona de protecție sanitară cu regim sever, zone care nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).
- d) Dreptul de servitute se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.
- e) Viitoarele obiective propuse se vor amplasa respectand conditiile de mai sus sau conductele existente pe amplasament vor fi deviate in domeniul public.

(5) Conform **aviz DISTRIGAZ SUD RETELE nr.6489-317493871/01.04.2022** in limita PUZ nu se află rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

- a) În proximitatea PUZ se află în faza de proiectare o rețea de distribuție gaze naturale.
- b) Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă.
- c) Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a rețelelor de gaze naturale, a stațiilor de reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează se realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- d) conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/au instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1" Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție sau instalațiilor de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații" distanța de siguranță, exprimată în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiilor sau instalațiilor subterane proiectate.
- e) În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- f) Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.
- g) Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSR de execuție.

(7) Conform adresă **COMPET S.A. nr. 11691/01.04.2022** în limita PUZ se află o conductă de transport țitei Ø24" Constanța – Midia componentă a Sistemului Național de Transport al Petrolului al cărei traseu este trasat informativ pe planul anexă. Pentru asigurarea bunei funcționări a Sistemului de Transport al Petrolului cât și siguranța construcțiilor și a persoanelor din zonă, se vor respecta următoarele condiții:

- a) Asigurarea unui culoar tehnologic la conducta administrată prin reamplasarea construcțiilor și construcțiilor conexe (locuințe, depozite, sedii administrative, anexe, parcări, împrejurimi, drumuri carosabile, giratorii, O.S., etc) în afara zonei de siguranță a conductei de transport țitei administrată de COMPET S.A., conform prevederilor Ordinului NR. 196/10.10.2006 al A.N.R.M.

Zona de siguranță la conducta de transport țigăi este de 10m de o parte și de alta a conductei.

b) În zonele de intersecție a drumurilor carosabile cu conducta se va face punerea în siguranță a acestora pe baza unui "Proiect tehnic" elaborat de un proiectant de specialitate, verificat de un verificator atestat în domeniu și avizat în CTE CONPET S.A.Ploiești.

c) Utilitățile și bransamentele în zonele de intersecție cu conducta vor subtraversa la 0,5 metri de generatoarea inferioară a conductei și vor fi protejate în tub de protecție metalic de 5 metri de o parte și de alta a conductei, iar în zonele de paralelism se vor amplasa la minim 5 metri de cea mai apropiată conductă administrată.

d) Stâlpii de susținere a L.E.A. sau a iluminatului ambiental/perimetral, inclusiv prizele de împământare se vor amplasa la minim 5 metri de conducta administrată de societatea noastră.

e) Împrejmuirea în zona de intersecție cu conducta noastră se va face fără fundație continuă, din elemente ușoare (plasă de sârmă), stâlpii de susținere se vor amplasa la minim 1,5metri de conductă, iar în zona de paralelism la minim 5 metri de conductă (spațiu necesar intervențiilor).

f) Se interzice încărcarea cotei actuale a terenului și amplasarea de pomi/arbuști cu rădăcini mai mari de 0,5 metri adâncime în zona de protecție a conductei de transport țigăi. **Zona de protecție este de 5 metri de o parte și de alta.**

g) Se va reveni la avizare la faza DTAC când se vor cunoaște toate elementele construibile amplasate cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM și soluția tehnică de punere în siguranță a conductei de transport țigăi stabilită de proiectantul de specialitate și avizată în CTE-ul CONPET.

(8) Conform aviz **AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 145825/15.07.2022**, se vor respecta următoarele condiții:

a) Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 40,00metri respectiv cota absolută maximă de 101,58m (61,58m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +40,00 metri înălțimea maximă a construcției).

b) La faza DTAC se vor furniza coordonate geografice în sistemul WGS-84 și cota terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile.

c) Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care nu produc perdele de fum rezultate din arderea combustibililor.

e) Iluminatul exterior din cadrul ansamblului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

f) Este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc

g) Se va limita orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M –007 –2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

(4) În limita PUZ nu se propun funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisă.

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

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

(3) Lucrările propuse pentru realizarea extinderii rețelelor hidroedilitare necesare (rețele exterioare dealimentare cu apă, rețele exterioare alimentare apă stingere incendiu, rețele exterioare de canalizare ape uzate menajere și rețele exterioare de canalizare ape pluviale) sunt prezentate în Studiul privind rețelele hidroedilitare aferent PUZ.

a) extinderea rețelelor hidroedilitare cuprinde următoarele obiective: dezafectare colector canalizare Dn 1000 mm L=390m, deviere colector de canalizare Dn 1000 mm L=560m, dezafectare conductă de apă AZB Dn 100 mm L=405m, deviere conductă de apă AZB realizată cu PEHD De 110 PE 100 PN 6 L=570m, conductă aducțiune PEHD De 315mm PE 100 PN 6 L=1370m. Conform avizului de amplasament final emis de RAJA S.A. nr.1052/58067 din 27.07.2022, colectorul menajer Dn.1200mm B de la Stația de tratare a nămolului Poiana nu traversează amplasamentul studiat, deci nu mai sunt necesare lucrările de dezafectare și deviere propuse pe baza avizului inițial nr. 672/29378/04.05.2022.

b) După executarea sondajelor pentru localizarea cu exactitate a pozițiilor și traseelor colectorului de canalizare Dn 1000 și conductei de apă din AZB Dn 100, se vor ajusta lucrările necesare pentru devierea și dezafectarea acestora.

c) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua hidroedilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Conform legislației în vigoare, rețelele hidroedilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările hidroedilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

d) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

e) Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a Normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

f) Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

g) Alimentare cu apa pentru obiectivele amplasate in zona ce face obiectul PUZ se face prin extinderea rețelei de apa existente in zona din conducta de Ol Dn 1000 mm amplasata imediat in vecinatatea zonei studiate.

h) Extinderea se va realiza din conducta existenta cu o conducta noua din teava de polietilena PEHD, PE100 De 315mm Pn 6 in lungime de 1360 m pana Statia de ridicare a presiunii din incinta zonei studiate.

i) În punctul de bransament la rețeaua existenta, precum și la limita terenurilor proprietate privata, situate in zona ce face obiectului PUZ se vor amplasa camine de vane echipate cu robineti de inchidere și apometre.

j) Apele uzate menajere provenite de la fiecare imobil, vor fi colectate prin rețele de canalizare individuala, ce se vor realiza din conducte de PVC-KG De 160 mm.

k) Rețeaua de canalizare individuala va descarca apele menajere in rețeaua de canalizare stradala ce se va executa cu conducte din PVC-KG De 250 – De 315.

l) Evacuarea apelor se va face gravitational spre rețeaua publica de canalizare colectorul Dn 1200 mm B.

m) Apele pluviale conventional curate de pe terasele cladirii, vor fi transportate gravitational la bazinul de retentie, prin intermediul unor conducte din PVC-KG De 250 mm – De 315 mm. Bazinul de retentie este special prevazut și utilizat pentru stropirea spatiilor verzi.

n) Apele pluviale posibil impurificate de pe drumul de incintă vor fi colectate prin intermediul căminelor de colectare ape pluviale prevăzute cu grătar și o rețea de canalizare pluvială

**Mun. Constanta, PUZ – Zona delimitată de str. Tisei și limite cadastrale
FAZA AVIZ CTATU PENTRU CONSULTARE PUBLICĂ**

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

realizata din conducte PVC KG De 200 - De500 mm, trecute prin separatoul de nisip si produse petroliere, prevăzute cu filtru de coalescență, cu un debit nominal de 250 l/s, si deversate în bazinul de retentie aferent.

o) Evacuarea apelor pluviale din bazinul de retentie dupa durata ploii de calcul se va face prin pompare, iar conductele de refulare aferente pompelor din fiecare bazinele de retentie, vor descarca apa caminul de pe Colectorul de canalizare existent.

p) Viitoarele obiective propuse se vor amplasa respectand conditiile de mai sus sau conductele existente pe amplasament vor fi deviate in domeniul public.

q) Conform HG 930/2005, zona de protectie sanitara cu regim sever ce cuprinde terenul din jurul conductei de distributie apa Dn 100mm AZB este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei, iar conform Regulamentului Serviciului zona de protectie pentru colectorul menajer Dn 1200mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului, zone care nu se vor betona si pe care nu se vor realiza constructii si parcari. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

r) Dreptul de trecere se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentarc cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de trecere asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestuia.

(4) Pentru reglementarea LEA 10Kv care traversează parcela cu nr. cad. IE 254029 s-a întocmit Studiu de reglementare conform căruia:

a) Se va demonta linia electrică aerienă 10Kv (LEA 10Kv) - stâlpii 39 și 40 și se va monta un cablu subteran de 10Kv tip A2XSFL2Y 3X1X150mmp conform prevederilor legale și studiului anexat.

b) Se va poza LES 10Kv cu cablu tip A2XSFL2Y 3X1X150/25mmp în lungime de 200m

c) pentru alimentarea cu energie electrică se vor monta 4 posturi de transformare – 1000kVA alimentate printr-o rețea medie tensiune cu cablu subteran de tip 3x A2XSFL2Y 1X150/25mmp din Rețeaua de distribuție existentă a operatorului de distribuție E-Distribuție Dobrogea.

d) Conform ordinului ANRE 4/2007 – Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, se definesc următoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru **LEA 10kV** zona de protecție și siguranță este egală cu **24 metri** (12 metri stânga și 12 metri dreapta față de axul LEA) pe toată lungimea traseului
- pentru **LES 10Kv** zona de protecție și siguranță este simetrică față de axul traseului și este egală cu **0,8metri** pe toată lungimea traseului
- pentru **PT, PC și PA** în construcție zidită, zona de protecție și siguranță este egală cu suprafața construită extinsă (amprenta la sol) mărită cu: - coincide cu laturile fără acces sau ferestre de ventilație – 3 metri față de latura cu acces
- 1,5 metri față de ferestre de ventilație
- Pentru PTA zona de protecție este egală cu proiecția la sol a PTA-ului, iar zona de siguranță este egală cu proiecția la sol a PTA-ului extinsă cu 20metri
- În zona de protecție și de siguranță sunt restricții de construire care se pot realiza numai cu acordul operatorului de distribuție în urma unei analize de risc sau studiu de coexistență.
- Suprafețele de teren ocupate prin realizarea lucrărilor proiectate sunt:
 - ✓ **2mp definitiv pentru stâlpii LEA MT**
 - ✓ **100mp definitiv pentru PT-uri**
 - ✓ **200mp temporar pentru asigurarea culoarului de lucru LES+LEA MT**
 - ✓ **1000mp temporar pentru asigurarea culoarului de lucru RED MT, jt, PT-uri**

e) Pentru executarea lucrărilor se va obține autorizație de construire

(5) Lucrările propuse pentru realizarea extinderii rețelelor de alimentare cu gaze naturale sunt prezentate în Studiul privind alimentarea cu gaze naturale aferent PUZ.

a) Din rețeaua de distribuție medie presiune DN 160 existentă aflată în zonă la cca.1,75km la intersecția dintre străzile Aurel Vlaicu și Baba Novac se propune extinderea rețelei și alimentarea obiectivelor propus prin PUZ.

b) Alimentarea obiectivelor se va face prin brânșamente individuale la fiecare clădire și rețea de redusă presiune propusă a fi inelară.

c) Stația de reglare gaze va fi amplasată pe o parcelă de teren aflată în proprietatea privată a dezvoltatorului pentru care se va emite acord notarial în acest sens.

d) Presiunea de lucru în rețeaua nou înființată va fi de 4,5 bari în rețeaua de medie presiune și 1,5 bari în rețeaua de redusă presiune.

e) Pentru extinderea rețelei pe traseele ce aparțin domeniului public pînă la parcela cu nr. cad. IE 254029 se va obține acord de la Consiliul Local pentru utilizarea domeniului public

f) Între SRS propus și obiective dezvoltarea se va face pe proprietatea privată (parcela cu nr. cad. IE 254029) cu încheierea acordului de uz și servitute în favoarea distribuitorului.

g) Racordarea presupune realizarea rețelei medie presiune pe o lungime de cca. 1,75km pe următorul traseu: în lungul străzii Aurel Vlaicu, subtraversare cale ferată, în lungul DN 3C pe o lungime de 400m, subtraversare DN3C, în lungul De 633 pînă la parcela cu nr. cad. IE 254029

h) Subtraversarea DN3C și a străzilor asfaltate se face perpendicular prin foraj orizontal și tub de protecție la o adâncime minimă de 1,5 metri între generatoarea superioară a tubului de protecție și calea de rulare.

i) Ansamblul PRM propus se va monta în firidă la limita de proprietate a imobilului nou construit.

(6) La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor asigura si urmatoarele dotari tehnico-edilitare (conform O.M.S. 119/2014 completat cu O.M.S. 994/2018):

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Sectiunea I Utilizarea functionala*.

(2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul

regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publică

(1) În limita PUZ se preiau urmatoarele lucrări de utilitate publica aprobate prin documentații de urbanism anterior aprobate:

- a) Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 – se preiau propunerile de modernizare a De 633 și De existent la limita de Nord a parcelei cu nr. cad. IE 254029 și transformarea profilelor în strazi cu caracter urban de categoria II de circulație
- b) Se vor rezerva suprafețele de teren necesare pentru extinderea profilelor stradale prevăzute și retragerea aliniamentelor existente conform planurile aferente PUZ (U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Proprietatea terenurilor)

(2) În limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun noi obiective de utilitate publica care constau în realizarea pe parcela cu nr. cad. IE 254029 a tramei stradale prevazute în prezentul PUZ si a echiparii tehnico-edilitare necesare. Aceste lucrări pot să rămână în proprietatea privată a proprietarului sau pot fi trecute în domeniul public, după caz.

(3) În limita PUZ se rezervă urmatoarele suprafețe de teren pentru realizarea unui echipament public pentru învățământ – grădiniță/after-school (3399mp), unui centru de cartier dotat cu servicii aferente zonei de locuit, funcțiuni de loisir public și funcțiuni sportive (4819mp) și a unui parc cu acces public nelimitat (4372mp) amplasate conform planului U03-Reglementări urbanistice.

(4) În zona adiacentă PUZ investitorii pot participa independent cu acordul Consiliului Local sau în parteneriat public-privat la investitii pentru lucrarile necesare în vederea optimizarii conditiilor de trafic și modernizării drumurilor publice existente în zonă (De 633 și De 643).

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (conform OMS 119/2014);

(3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conform OMS 119/2014).

(4) Pentru alte categorii de funcțiuni admise se vor respecta prevederile normativelor în vigoare aferente fiecărui program.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita PUZ, drumurile publice sunt drumuri de exploatare situate în extravilan – De 633 și De existent la nord de parcela cu IE 254029.

(2) Prin PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 s-a asigurat introducerea în intravilan a terenurilor pe care s-au au propus investiții de interes județean si local, declarate cu utilitate publică, în care se încadrează și modernizarea drumurilor de exploatarea existente.

(3) Autorizarea executarii constructiilor fata de drumurile de exploatare existente propuse pentru extindere, modernizare și transformare în străzi cu caracter urban, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In limita PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâșia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privată si domeniul public, respectiv limita dintre proprietatea privată si circulatiile cu caracter public propuse inclusiv pe proprietatea privată.

(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja platforme si accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, constructii subterane, spatii plantate amenajate peisagistic și se pot amplasa construcții și echipamente edilitare.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditiiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile la parcela cu nr. cad. IE 254029 se vor asigura din De 633/strada Tisei și din De existent la limita de nord.

- (2) În limita PUZ, pe parcela cu nr. cad. IE 254029 este prevăzută o tramă stradală nouă, din care vor fi accesate toate parcelele propuse și viitoarele construcții.
- (3) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accesuri carosabile pentru locatari;
 - accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accesuri la parcaje și garaje.
- (4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (5) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanentă.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- (2) În vecinătatea amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilități existente pe baza proiectelor de specialitate întocmite în acest sens.
- (3) Pentru faza PUZ a proiectului de dezvoltare s-au întocmit studii pentru soluționarea racordării la rețele publice existente, precizate în Secțiunea 2 - art. 13 al prezentului Regulament.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărui persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuială sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- (6) Fiecare parcelă / zonă prevăzută va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a

deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(8) Alimentarea cu apă si canalizarea se vor realiza pe baza Studiului pentru lucrari hidro-edilitare și precizărilor din Secțiunea 2 – art.13 al prezentului Regulament și a soluțiilor tehnice stabilite la faza DTAC.

(9) Alimentarea cu energie electrica se va realiza pe baza Studiului pentru alimentare cu energie electrica și precizărilor din Secțiunea 2 – art.13 al prezentului Regulament și a soluțiilor tehnice stabilite la faza DTAC.

(10) Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza Studiului pentru alimentare cu gaze naturale și precizărilor din Secțiunea 2 – art.13 al prezentului Regulament și a soluțiilor tehnice stabilite la faza DTAC.

(11) Studiile privind echiparea edilitară au fost întocmite pentru faza PUZ iar în situația în care prin actualizarea acestora în etapele următoare de proiectare (DTAC) sunt necesare modificări sau ajustări determinate de natura investițiilor propuse sau de alte condiționări independente de faza PUZ, se pot stabili și alte soluții cu respectarea prevederilor legale și cu avizul deținătorilor de utilități.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(3) Prin prezentul PUZ se propune posibilitatea de parcelare a lotului cu nr. cad. IE 254029 după următoarele caracteristici:

PROPUNERE PARCELARE PARCELA IE 254029			
Nr.crt.	Parcela	SUPRAFAȚĂ/mp	DESTINAȚIE
1	P1	12950,30	parcelă construibilă zonă L1
2	P2	14430,30	parcelă construibilă zonă L1
3	P3	6123,00	parcelă construibilă zonă M1
4	P4	4818,70	parcelă construibilă zonă M2

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N
 MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
 J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

5	P5	11947,00	parcelă construibilă zonă M1
6	P6	13632,20	parcelă construibilă zonă L1
7	P7	7860,20	parcelă construibilă zonă L1
8	P8	3399,00	parcelă construibilă zonă E1
9	P9	4372,00	zonă verde V1- parc
10	C1	2251,10	circulații rezervate pentru extindere De
11	C2	5773,00	circulații interioare
12	C3	1458,40	circulații interioare
13	C4	7632,70	circulații interioare
14	C5	1229,00	circulații interioare
15	C6	7466,00	circulații interioare
16	C7	1435,20	circulații interioare
17	C8	6110,00	circulații interioare
18	C9	3094,40	circulații rezervate pentru extindere strada Tisei
TOTAL		115982,00	

(4) Se admit operatiuni ulterioare de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa la atic** exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).

(3) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

(4) Este admisa realizarea de demisoluri si mezanine cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis.

a) Demisol este nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran. (conform Normativ P 118/1999)

b) Mezanin este nivel intermediar, situat de obicei intre parter si etajul 1, avand inaltime redusa in raport cu celelalte niveluri, utilizat in special la edificii publice sau monumentale auxiliare sau a unor apartamente de mici dimensiuni (conform Lexicon de constructii si arhitectura, vol.II, Editura tehnica, Bucuresti 1986)

(5) Este admisa realizarea de supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati

a) Nivel este spatiul construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla. (conform Normativ P 118/1999)

b) Supanta este planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi fata de incaperea in care este dispus. Se ia in considerare conform Normativ P 118/1999.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.

(a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.

(c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform HCL nr. 113/27.04.2017.

(2) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala.*

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

M – ZONA MIXTĂ , cu subzonele:

M1 – ZONA MIXTĂ

M2 – ZONA MIXTĂ – CENTRU DE CARTIER

L1 – ZONA DE LOCUIT

E1 – ZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT

V1 – ZONA VERDE

C – ZONA REZERVATĂ CIRCULAȚIILOR

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele:

M – ZONA MIXTĂ , cu subzonele:

M1 – ZONA MIXTĂ

M2 – ZONA MIXTĂ – CENTRU DE CARTIER

L1 – ZONA DE LOCUIT

E1 – ZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT

V1 – ZONA VERDE

C – ZONA REZERVATĂ CIRCULAȚIILOR

M 1 – ZONA MIXTĂ**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona mixta M1 este prevăzută pe două insule/zone edificabile propuse prin prezentul PUZ, delimitate conform planului U03-Reglementari urbanistice, situate în zona mediană a parcelei cu nr. cad. IE 254029. Zonei mixte M1 îi sunt alocate parcelele propuse **P3 și P5**.

Zona mixtă beneficiază de posibilitatea amplasării mai multor funcțiuni – utilizări mixte, fie pe aceeași parcelă în clădiri independente sau în clădiri multifuncționale fie pe parcele alăturate, cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate funcțională.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajele, plantațiile de aliniament, spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuire: locuinte colective cu caracter permanent, sezonier, de tip aparthotel
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii postale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc);
- servicii aferente zonelor de locuinte amplasate la parterul clădirilor de locuit sau independent: comerț alimentar, comerț nealimentar, farmacii, cabinete de medicină veterinară/medicină de familie, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame tablouri, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de agotament sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curățorie haine);
- funcțiuni de loisir public: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber; spații anexe de deservire a dotărilor sportive; sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală; centru SPA; piscină acoperită sau descoperită

- amenajari aferente locuintelor sau functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran si/ sau parcare la sol

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite autorizarea de cladiri (multifunctionale) cu functiuni mixte din lista functiunilor admise la art.1 în condiții de compatibilitate funcțională
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu conditia ca fatadele sa fie tratate arhitectural astfel incat sa nu intre in contradictie cu functiunile invecinate si sa fie imbracate in perdele de vegetatie intretinute periodic
- clădirile situate la De 633/strada Tisei vor avea obligatoriu parterul destinat funcțiilor cu acces public din lista celor precizate la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- se interzi orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc
- se interzic alte utilizari care nu sunt mentionate la art.1 si art.2

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se va respecta retragerea aliniamentelor cu **12,5 metri** din axul De 633/strada Tisei și De 643 (realinierea) marcată pe planul U03 – Reglementări urbanistice, în vederea extinderii profilelor stradale.
- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonelor M1 avand acces direct dintr-o circulatie cu caracter public prevăzută ca stradă proiectată pe planul U03 – Reglementări urbanistice
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonelor M1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 3000mp
 - parcela va avea acces carosabil și pietonal la circulațiile cu caracter public prevăzute în PUZ
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare/parcela propusă si circulatia cu caracter public prevazuta
- zonele M1 au aliniamente noi propuse (rezultate din retragerea aliniamentelor existente ale parcelei cu nr. cad. IE 254029) la: De 633/strada Tisei, De 643 si la strazile proiectate.
- cladirile se va retrage **minimum 12 metri** de la noul aliniament al De 633/strada Tisei, respectiv **minimum 24,5 metri** din axul De 633/strada Tisei
- cladirile se va retrage **minimum 13,40 metri** de la noul aliniament al De 643 (de la Nord- Vest), respectiv **minimum 25,9 metri** din axul De 643

- clădirile se vor retrage minimum **3 metri** de la aliniamentele/limitele zonelor de reglementare prevăzute către circulațiile cu caracter public propuse - profile tip C-C și minimum **12 metri** de la aliniamentele către circulațiile cu caracter public propuse - profile tip D-D
- in fascia non-aedificandi dintre aliniament/limita zonei de reglementare prevăzută și retragerea cladirilor de la acesta, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri si platforme pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, spatii plantate amenajate peisagistic, constructii subterane, construcții și amenajări tehnico-edilitare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in configurarea prevazuta prin prezentul PUZ, zonele M1 nu au limitele laterale si posterioare de proprietate fiind delimitate de strazi proiectate, cu exceptia zonei M1 învecinată cu zona M2, situație în care cladirile se vor retrage de la limita comună a zonelor de reglementare (limita laterală de proprietate) **minimum 5metri**
- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in zonele M1, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcele se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai puțin de **jumatate din inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte in cazul in care fatadele au ferestre de la camerele de locuit** și nu mai puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural. Inaltimea cladirii se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al acesteia.
- intre fatadele cladirilor de locuit si fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- intre fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de **6 metri.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din De 633/strada Tisei și De 643proppuse pentru modernizare si din strazile proiectate

- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona M1 se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile in zona M1 se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite in interiorul zonei de reglementare/parcele aferente deci in afara circulatiilor publice existente sau prevăzute cu caracter public
- stationarea autovehiculelor se admite in zonele destinate circulațiilor cu caracter public numai în spațiile prevazute și amenajate ca parcare, deci înafara circulației carosabile
- autorizația executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017
- in interiorul zonei M1 se pot amenaja parcaje supraterane la sol acoperite sau nu si parcaje subterane
- in interiorul zonei M1 se pot construi parcaje in cladiri cu mai multe niveluri

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **13 niveluri supraterane (D+P+11)**
- este admisa realizarea de demisoluri si mezanine cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis
- este admisa realizarea de supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobati
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este **H max=40metri**.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice și la nivelul întregului ansamblu propus care va fi tratat obligatori în mod unitar și se vor utiliza materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale de slaba calitate;
- pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei;
- nu se admit lucrari de modificare a fatadelor strict prin inchiderea balcoanelor si a logiilor prevazute in proiectul initial;
- lucrarile de renovare sau modificare a fatadelor in ansamblul lor se vor realiza in mod unitar pentru intreaiga constructie respectand acelasi limbaj stilistic unitar si coerent stabilit la nivelul intregului ansamblu;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării

edilitare, daca este cazul;

- se permite amplasarea pe învelitori de instalații (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- echipamentele si constructiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, statie de pompare, etc) vor fi tratate in mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- se interzice acoperirea cladirilor cu sarpana

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente și/sau proiectate
- se vor respecta prevederile menționate în Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor - Secțiunea 2 - art. 13 și Sectiunea 3 – art. 27 și art.28 din prezentul Regulament.
- fiecare parcela / zonă prevazuta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice existente sau prevazute prin PUZ vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- 30% din suprafata zonei M1 va fi amenajata cu spatii plantate. In acesta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- minimum 20% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic. Se recomandă elaborarea unui proiect peisagistic unitar la nivelul întregului ansamblu propus.
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- nu vor fi prevăzute imprejmuiri orientate spre domeniul public (De 633/strada Tisei sau De 643)
- Împrejmuirile orietate către spații cu caracter public (tramă stradală, spații verzi, etc) prevazute prin PUZ sunt interzise. Dacă sunt necesare anumite delimitări, acestea se pot realiza numai din gard viu.
- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren)

M 2 – ZONA MIXTĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M2 este prevăzută pe o singură insulă/zonă edificabilă propusă prin prezentul PUZ, delimitată conform planului U03-Reglementari urbanistice, situată în zona mediană a parcelei cu nr. cad. IE 254029. Zonei mixte M2 îi este alocată parcela **P4** propusă.

Zona mixtă beneficiază de posibilitatea amplasării mai multor funcțiuni – utilizări mixte în cadrul unei parcele destinată constituirii unui centru de cartier.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajelor, plantațiile de aliniament spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică
- funcțiuni de loisir public: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber; spații anexe de deservire a dotărilor sportive; sala de antrenament pentru diferite sporturile sau sala de fitness și întreținere corporală, centru SPA; piscină acoperită sau descoperită
- amenajări aferente funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran și/ sau parcare la sol

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- se admite autorizarea de clădiri multifuncționale, din lista funcțiilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc
- orice alte utilizari care nu sunt mentionate la art.1 si art.2

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonelor M2 avand acces direct dintr-o circulatie cu caracter public prevăzută ca stradă proiectată pe planul U03 – Reglementări urbanistice
- suprafața de teren destinată zonei M2 este de 4819mp, respectiv parcela P4 propusă
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonei M2 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 1500mp
 - parcela va avea acces carosabil și pietonal la circulațiile cu caracter public prevăzute în PUZ
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare/parcela propusă si circulatia cu caracter public prevazuta
- clădirile se vor retrage minimum **3 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public - profile tip C-C și minimum **5 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public - profile tip D-D
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri si platforme pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, spatii plantate amenajate peisagistic, constructii subterane, construcții și amenajări tehnico-edilitare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in configurarea prevazuta prin prezentul PUZ, zona M2 nu are limitele laterale si posterioare de proprietate fiind delimitată de strazi proiectate, cu exceptia limitei către zona M1 prevăzută, situație în care cladirile se vor retrage de la limita comună a zonelor (limita laterală de proprietate) **minimum 5metri**
- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in zonna M2, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcele se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare

- între fațadele cu ferestre ale cladirilor distanta va fi egala cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din De 633/strada Tisei și De 643 propuse pentru modernizare și din strazile proiectate
- numărul, amplasarea, configurarea și dimensionarea accesurilor auto în zona M2 se vor stabili prin proiectul tehnic, în funcție de destinația și capacitatea cladirilor, conform necesităților funcționale, normelor de proiectare și prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile în zona M2 se va realiza respectând autonomia, circulația liberă și contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite în interiorul zonei de reglementare/parcele aferente deci în afara circulațiilor publice existente sau prevăzute cu caracter public
- stationarea autovehiculelor se admite în zonele destinate circulațiilor cu caracter public numai în spațiile prevăzute și amenajate ca parcare, deci în afara circulației carosabile
- autorizația executării de construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017
- în interiorul zonei M2 se pot amenaja numai parcaje subterane

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este de **4 niveluri supraterane (D+P+2/P+3)**
- este admisă realizarea de demisoluri și mezanine cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri supraterane admis
- este admisă realizarea de supanțe cu condiția încadrării în indicatorii maximi aprobați
- înălțimea maximă admisă a cladirilor este **H max=15 metri**.
- în sensul prezentului Regulament, **înălțimea maximă admisă a construcțiilor** exprimată în metri se măsoară de la cota terenului amenajat până la punctul cel mai înalt al construcției.
- este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice și la nivelul întregului ansamblu propus care va fi tratat obligatoriu în mod unitar și se vor utiliza materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatica cladirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului de arhitectura respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- 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 de slabă calitate;
- pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;

- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta sau intretinerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, daca este cazul;
- se permite amplasarea pe învelitori de instalații (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- echipamentele si constructiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, statie de pompare, etc) vor fi tratate in mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- se interzice acoperirea cladirilor cu sarpanta

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente și/sau proiectate
- se vor respecta prevederile menționate în Partea II – Regului de bază privind modul de ocupare al terenurilor - Secțiunea 2 - art. 13 și Sectiunea 3 – art. 27 și art.28 din prezentul Regulament.
- fiecare parcela / zonă prevazuta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice existente sau prevazute prin PUZ vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- 30% din suprafata zonei M2 va fi amenajata cu spatii plantate. In acesta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- minimum 20% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic. Se recomandă elaborarea unui proiect peisagistic unitar la nivelul întregului ansamblu propus.
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejmuirile orietate către spații cu caracter public (tramă stradală, spații verzi, etc) prevazute prin PUZ sunt interzise. Dacă sunt necesare anumite delimitări, acestea se pot realiza numai din gard viu.
- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 50\%$ (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 2$ (mp ACD/mp teren)

L 1 – ZONA DE LOCUIT**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit L1 este zona cu cea mai mare pondere din limita PUZ și este formată din trei insule/zona edificabile propuse, delimitate conform planului U03-Reglementari urbanistice și situate în de o parte și de alta a zonelor cu caracter mixt propuse. Zonei de locuit L1 îi sunt alocate parcelele propuse **P1, P2, P6 și P7**.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

În zona de locuit vor fi prevăzute obligatoriu spații verzi cu caracter public pe suprafețe de teren grupate care să formeze un cadru plantat coerent și locuri de joacă pentru copii.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajelor, plantațiile de aliniament spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuire: locuinte colective;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, locuri de joaca pentru copii in aer liber, terenuri de sport in aer liber; parc de cartier
- parcaj colectiv subteran si/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu conditia ca fatadele sa fie tratate arhitectural astfel incat sa nu intre in contradictie cu functiunile invecinate si sa fie imbracate in perdele de vegetatie intretinute periodic

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate mai jos, amplasate numai la parterul cladirilor de locuit
 - servicii aferente zonelor de locuinte: cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);

- spații de întrunire pentru comunitatea locatarilor
- clădirile de locuit situate la De 633/strada Tisei vor avea obligatoriu parterul destinat funcțiunilor cu acces public din lista celor precizate la art.1 și serviciilor de proximitate de tip comerț alimentar și nealimentar

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.
- este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc
- orice alte utilizari care nu sunt mentionate la art.1 si art.2

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se va respecta retragerea aliniamentelor cu **12,5 metri** din axul De 633/strada Tisei și De 643 (realinierea) marcată pe planul U03 – Reglementări urbanistice, în vederea extinderii profilelor stradale. Retragerea aliniamentelor se va considera noile aliniamente.
- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonelor L1 avand acces direct dintr-o circulatie cu caracter public prevăzută ca stradă proiectată pe planul U03 – Reglementări urbanistice
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonelor L1 cu respectarea urmatoarelor conditii cumulate:
 - parcela va avea suprafata minima de 3000mp
 - parcela va avea acces carosabil și pietonal la circulațiile cu caracter public prevăzute în PUZ
 - exceptie de la conditiile enuntate mai sus fac parcelele destinate constructiilor tehnico-edilitare (post de transformare, statie de pompare etc) ale caror suprafete, dimensiuni si forme vor fi determinate de cerintele functionale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare/parcela propusa si circulatia cu caracter public prevazuta
- zonele L1 au aliniamente noi propuse la: De 633/strada Tisei, De 643 si la strazile proiectate.
- cladirile se va retrage **minimum 12 metri** de la noul aliniament al De 633/strada Tisei, respectiv **minimum 24,5 metri** din axul De 633/strada Tisei
- cladirile se va retrage **minimum 13,40 metri** de la noul aliniament al De 643, respectiv **minimum 25,9 metri** din axul De 643
- clădirile se vor retrage minimum **2,4 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public (profile tip A-A și B-B), minimum **2 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public (profile tip C-C) și minimum **5 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public (profile tip D-D). În situații specifice retragerile de aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public pot fi mai mari, în acest sens se recomandă analizarea planului U03-Reglementări urbanistice concomitent cu prevederile prezentului R.L.U.
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri si platforme pietonale si carosabile,

**Mun. Constanta, PUZ – Zona delimitată de str. Tisei și limite cadastrale
FAZA AVIZ CTATU PENTRU CONSULTARE PUBLICĂ**

rampe/trepte acces, spatii plantate amenajate peisagistic, constructii subterane, construcții și amenajri tehnico-edilitare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in configurarea prevazuta prin prezentul PUZ, zonele L1 nu au limitele laterale si posterioare de proprietate fiind delimitate de strazi proiectate
- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice
- in situatia unor parcelari/dezmembrari ulterioare PUZ care pot genera parcele cu limite laterale si/sau posterioare, amplasarea cladirilor fata de aceste limite va respecta retrageri de **minimum jumătate din inaltimea maxima a cladirii la atic.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in zonele L1, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcelei se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai puțin de **jumatate din inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte in cazul in care fatadele au ferestre de la camerele de locuit** și nu mai puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural. Inaltimea cladirii se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al acesteia.
- intre fatadele cladirilor de locuit si fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta poate fi mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte daca se respecta prevederile OMS nr.994/2018, dar nu mai puțin de **6 metri** in cazul in care pe fronturile opuse sunt ferestre ale spatiilor interioare (anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scarii etc.) pentru care nu este necesara asigurarea iluminatului natural.
- intre fatadele cladirilor cu alte functiuni decat cele de locuit distanta va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de **6 metri.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din De 633/strada Tisei și De 643 propuse pentru modernizare si din strazile proiectate
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona L1 se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile in zona L1 se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite in interiorul zonei de reglementare/parcele aferente deci in afara circulatiilor publice existente sau prevăzute cu caracter public
- stationarea autovehiculelor se admite in zonele destinate circulațiilor cu catacter public numai în spațiile prevazute și amenajate ca parcare, deci înafara circulației carosabile
- autorizația executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/27.04.2017
- in interiorul zonei L1 se pot amenaja parcaje supraterane la sol si parcaje subterane
- in interiorul zonei L1 se pot construi parcaje in cladiri cu mai multe niveluri

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **13 niveluri supraterane (D+P+11)**
- este admisa realizarea de demisoluri si mezanine cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis
- este admisa realizarea de supante cu conditia incadrarii in indicatorii maximi aprobatii
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este **H max=40 metri**.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice și la nivelul întregului ansamblu propus care va fi tratat obligatoriu în mod unitar și se vor utiliza materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatica cladirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei;
- nu se admit lucrări de modificare a fațadelor strict prin închiderea balcoanelor și a logiilor prevăzute în proiectul inițial;
- lucrările de renovare sau modificare a fațadelor în ansamblul lor se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție respectand același limbaj stilistic unitar și coerent stabilit la nivelul întregului ansamblu;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, dacă este cazul;
- se permite amplasarea pe învelitori de instalații (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinierii la standardele de eficiență energetică.
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi echipamentele și instalațiile vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- echipamentele și construcțiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, stație de pompare, etc) vor fi tratate în mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- se interzice acoperirea cladirilor cu șarpanta

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente și/sau proiectate
- se vor respecta prevederile menționate în Partea II – Regului de bază privind modul de ocupare al terenurilor - Secțiunea 2 - art. 13 și Secțiunea 3 – art. 27 și art.28 din prezentul Regulament.
- fiecare parcela / zonă prevazuta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice existente sau prevazute prin PUZ vor fi amenajate ca gradini de fatada;
- 30% din suprafata zonei L1 va fi amenajata cu spatii plantate. In acesta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- minimum 30% din suprafata fiecărei parcele va fi amenajata cu spatii verzi pe pamant vegetal
- minimum 20% din suprafata destinata circulatiilor pe fiecare parcela va fi permeabila
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic. Se recomandă elaborarea unui proiect peisagistic unitar la nivelul întregului ansamblu propus.
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- nu vor fi prevăzute imprejmuiri orientate spre domeniul public (De 633/strada Tisei sau De 643)
- împrejmuirile orientate către spații cu caracter public (tramă stradală, spații verzi, etc) prevazute prin PUZ sunt interzise. Dacă sunt necesare anumite delimitări, acestea se pot realiza numai din gard viu.
- in cazul functiunilor care necesita protectie pentru evitarea intruziunilor imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor gardurile vor avea inaltimea de maxim 2,20metri si pot fi transparente sau semi-opace

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 40% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren)

E1 – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona echipamentelor publice destinată funcțiunilor pentru învățământ este propusă pe o singură insulă/zonă edificabilă propusă prin prezentul PUZ, delimitată conform planului U03-Reglementari urbanistice, fiind situată în zona de Vest a parcelei cu nr. cad. IE 254029, în proximitatea zonei verzi V1. Zonei echipamentelor publice E1 îi este alocată parcela **P8** propusă.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se va respecta Normativul privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP011-97.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajelor, plantațiile de aliniament spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- funcțiuni pentru învățământ: grădiniță, afterschool
- amenajari și dotări aferente funcțiunii de baza: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajari aferente echipării tehnico-edilitare, loc de joacă, terenuri de sport, etc
- parcela va fi organizată în patru zone: zona ocupată de construcții, zona curții de recreere, zona terenurilor și instalațiilor sportive și zona verde inclusiv grădină de flori

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- orice alte utilizari care nu sunt mentionate la art.1 si art.2
- este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile vor fi dispuse in interiorul zonei E1 avand acces direct dintr-o circulatie cu caracter public prevăzută ca stradă proiectată pe planul U03 – Reglementări urbanistice
- suprafața de teren destinată zonei E1 este de 3399mp, respectiv parcela P8 propusă
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, nu se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonei E1

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public sau limita dintre zona de reglementare/parcela propusă si circulatia cu caracter public prevazuta
- clădirile se vor retrage minimum **5 metri** de la aliniamentele către circulațiile prevazute cu caracter public
- clădirile se vor retrage minimum **45 metri** de noul aliniament către De 643/stradă de categoria II de circulație prevăzută
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri si platforme pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, spatii plantate amenajate peisagistic, constructii subterane, construcții și amenajări tehnico-edilitare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in configurarea prevazuta prin prezentul PUZ, zona E1 nu are limitele laterale si posterioare de proprietate fiind delimitată de strazi proiectate
- se va respecta suprafata maxim edificabila marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- in zona E1 se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele in interiorul zonei de reglementare/parcele se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- intre fatadele cu ferestre ale cladirilor distanta va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de **6 metri**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din De 633/strada Tisei și De 643 propuse pentru modernizare si din strazile proiectate

- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto in zona M2 se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile in zona M2 se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in zonele destinate circulațiilor cu caracter public prevazute și amenajate ca parcare, deci înafara circulației carosabile
- in interiorul zonei E1 nu se vor amenaja parcaje

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **3 niveluri supraterrane (P+2)**
- inaltimea maxima admisa a cladirilor este **H max=12 metri**.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigura unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice și la nivelul întregului ansamblu propus care va fi tratat obligatoriu în mod unitar și se vor utiliza materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale de slaba calitate;
- pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei;
- nu se admit lucrari de modificare a fatadelor strict prin inchiderea balcoanelor si a logiilor prevazute in proiectul initial;
- lucrarile de renovare sau modificare a fatadelor in ansamblul lor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie respectand acelasi limbaj stilistic unitar si coerent stabilit la nivelul intregului ansamblu;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta sau întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare, daca este cazul;
- se permite amplasarea pe învelitori de instalații (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- echipamentele si constructiile tehnico-edilitare (post de transformare, casete de bransament, statie de pompare, etc) vor fi tratate in mod obligatoriu din punct de vedere arhitectural
- se interzice acoperirea cladirilor cu sarpanța

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente și/sau proiectate
- se vor respecta prevederile menționate în Partea II – Regului de bază privind modul de ocupare al terenurilor - Secțiunea 2 - art. 13 și Sectiunea 3 – art. 27 și art.28 din prezentul Regulament.
- fiecare parcela / zonă prevazuta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 50% din suprafata zonei E1 va fi amenajata cu spatii plantate. In acesta categorie pot fi asimilate si terenuri de sport in aer liber.
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic. Se recomandă elaborarea unui proiect peisagistic unitar la nivelul întregului ansamblu propus.
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile catre spatiul public vor fi transparente cu un soclu opac de maxim 0,50metri si inaltime totala de maxim 2,20metri. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 25% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 0,75 (mp ACD/mp teren)

V1 – ZONA VERDE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona verde destinată amenajării unui parc cu acces public nelimitat este propusă pe o singură insulă prevăzută în prezentul PUZ, delimitată conform planului U03-Reglementari urbanistice, situată în zona de Vest a parcelei cu nr. cad. IE 254029, în proximitatea zonei destinate funcțiunilor pentru învătământ E1 și a zonei de locuit L1. Zonei verzi V1 îi este alocată parcela **P9** propusă.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajelor, plantațiile de aliniament spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- spații verzi cu acces public nelimitat de tip parc amenajat cu arbori, arbuști și plante
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare necesare funcționării zonei verzi
- locuri de joacă pentru copii în aer liber
- alei pietonale
- mobilier urban
- pavilioane, foisoare pentru odihnă cu suprafața construită maximă de 50mp

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- este interzisă desfășurarea pe amplasament a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc
- orice alte utilizări care sunt menționate la art.1 și art.2

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- suprafata de teren destinata zonei V1 este de 4372mp, respectiv parcela P9 propusa
- ulterior aprobarii prezentului PUZ, nu se admit operatiuni de parcelare/divizare a zonei V1

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice
- pavilioanele și foisoarele se vor amplasa conform proiectului peisagistic aferent parcului

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice
- pavilioanele și foisoarele se vor amplasa conform proiectului peisagistic aferent parcului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice
- pavilioanele și foisoarele se vor amplasa conform proiectului peisagistic aferent parcului

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din trama stradală prevăzută prin PUZ

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor nu se admite în interiorul zonei V1

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este Parter, H max=4m.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- constructiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport, pavilioane/foișoare cu suprafata construita maxima de 50mp
- pentru imbunatatirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, dacă este cazul

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 10% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = 0,1 (mp ACD/mp teren)

C – ZONA DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona destinată circulațiilor este prevăzută pentru amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale, a parcajelor la sol și traseelor pentru biciclete necesare funcționării dezvoltării propuse pe parcela cu nr. cad. IE 254029.

CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona C, destinată circulațiilor este considerată un obiectiv de utilitate publică care cuprinde întreaga rețea stradală prevăzută.

Construirea, perimetral parcelei cu nr. cad. IE 254029 și în perimetrul acesteia, a rețelei de străzi ce cuprinde partea carosabilă, trotuarele pietonale, parcajelor, plantațiile de aliniament spațiile verzi, construcțiile și rețele edilitare aferente investițiilor propuse.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor respecta toate măsurile prevăzute în prezentul Regulament precizate în Partea I și Partea II.

Se vor respecta măsurile și recomandările Raportului de mediu pentru care s-a emis Avizul de mediu cu nr. 7/28.11.2019 aferent PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 128/2020 generat de parcela pentru care se propune modificarea reglementărilor urbanistice prin prezentul PUZ, precizare în Anexa 3 la prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- circulații cu caracter public carosabile, pietonale, pentru biciclete
- parcaje la sol adiacente circulațiilor carosabile
- spații verzi, plantații de aliniament ce fac parte din profilul străzilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- se admite amplasarea rețelelor edilitare subterane conform normelor în vigoare
- se admit construcții și amenajări edilitare supraterane în funcție de necesitățile funcționale ale zonelor deservite cu condiția să nu afecteze fluxurile carosabile și pietonale

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte utilizări care sunt menționate la art.1 și art.2

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform normelor în vigoare și profilelor stradale prevăzute prin PUZ
- ulterior aprobării prezentului PUZ, se admit operațiuni de parcelare/divizare a zonei C

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerintelor tehnice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor asigura trei accesuri carosabile din De 633/strada Tisei și 3 accesuri carosabile din De 643, ambele prevăzute pentru modernizare și extinderea profilelor în vederea transformării în străzi de categoria II de circulație
- în limita PUZ din rețeaua stradală prevăzută se vor asigura accesuri carosabile și pietonale pentru toate construcțiile și parcelele, conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admite stationarea autovehiculelor în interiorul zonei C numai în spațiile special destinate, respectiv parcaje la sol amenajate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- construcțiile tehnico-edilitare vor respecta cerintelor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- construcțiile tehnico-edilitare vor respecta cerintelor tehnice dar vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona, respectând un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor amenaja spații plantate sau plantații de aliniament în funcție de profilul stradal prevăzut

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se interzice împrejmuirea zonei destinatei circulațiilor cu caracter public

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = nu este cazul

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} = nu este cazul

INTOCMIT,
Urb. SIMONA ȘOCARICI

ANEXA 1 - ZONE DE REGLEMENTARE

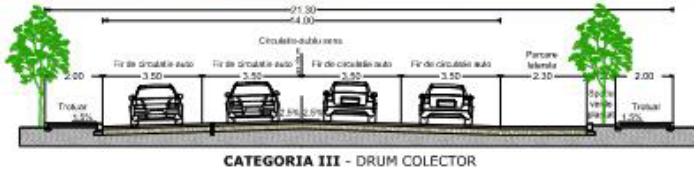


U S O N I A

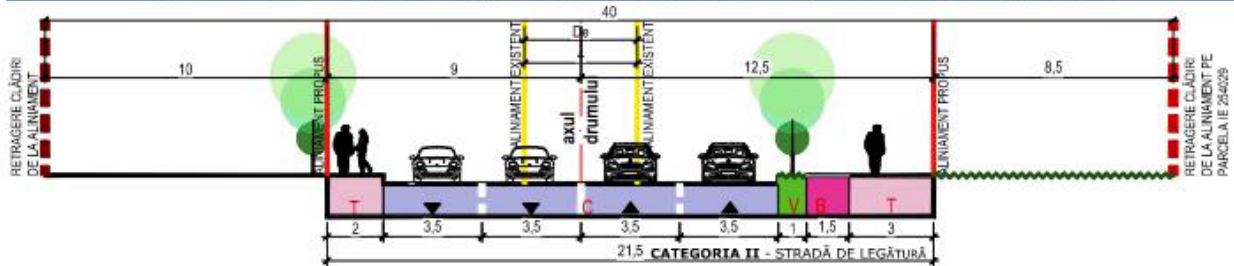
ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

ANEXA 2 – PROFILE STRADALE

PROFILE STRADAL APROBAT PROPUS PENTRU MODIFICARE DIN S4 ÎN S4' PROFILE STRADAL APROBAT S4, SC.1/200



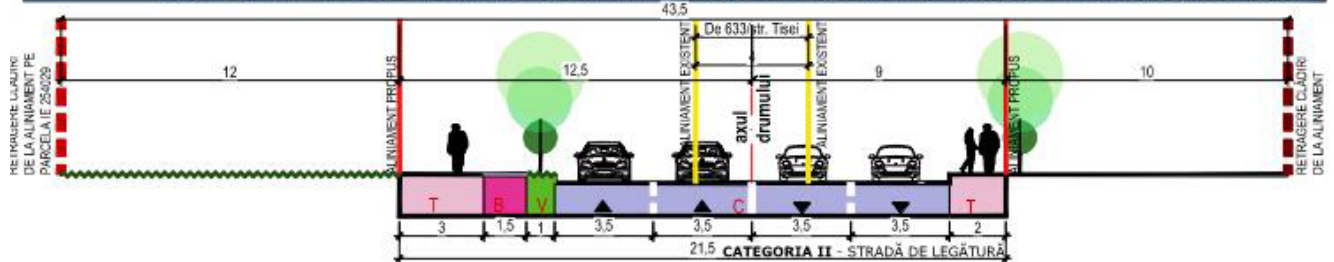
PROFILE STRADAL PROPUS S4' (numai pe tronsonul din zona parcelei IE 254029), SC.1/200



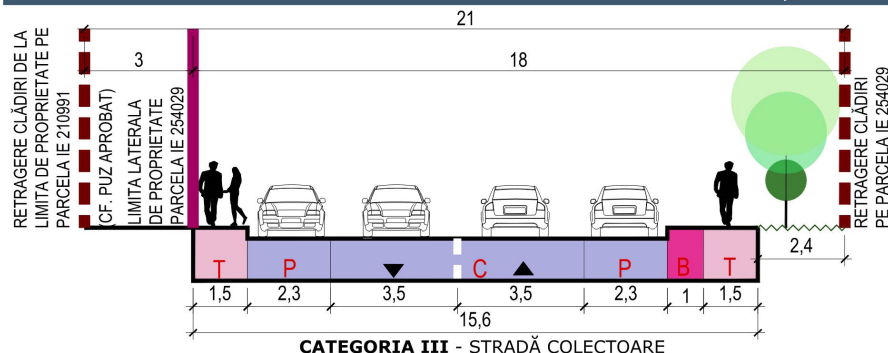
PROFILE STRADAL APROBAT PROPUS PENTRU MODIFICARE DIN S5 ÎN S5' PROFILE STRADAL APROBAT S5, SC.1/200



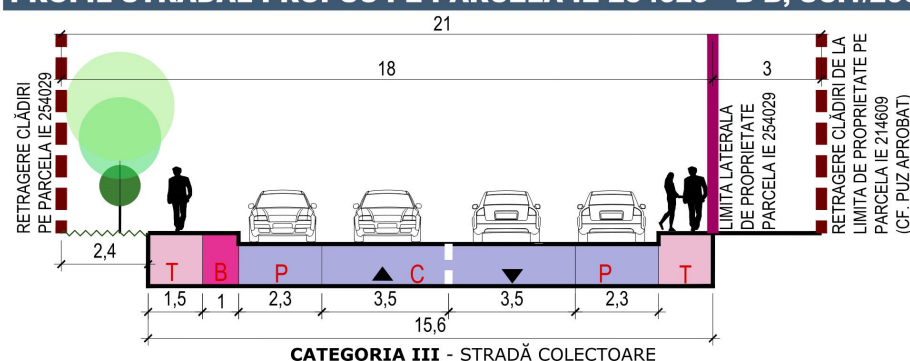
PROFILE STRADAL PROPUS S5'/STRADA TISEI (numai pe tronsonul din zona parcelei IE 254029), SC.1/200



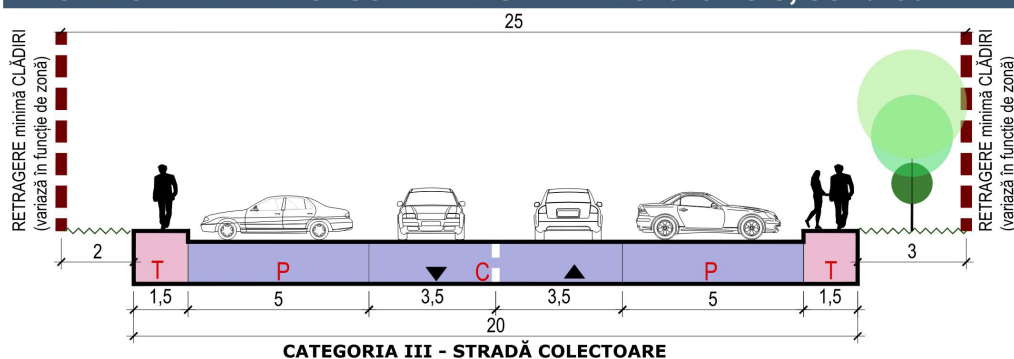
PROFIL STRADAL PROPUȘ PE PARCELA IE 254029 - A-A, SC.1/200



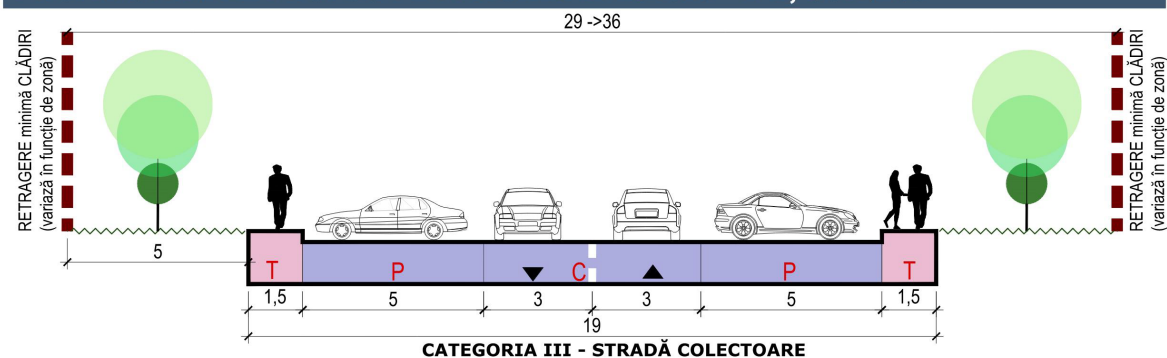
PROFIL STRADAL PROPUȘ PE PARCELA IE 254029 - B-B, SC.1/200



PROFIL STRADAL PROPUȘ PE PARCELA IE 254029 - C-C, SC.1/200



PROFIL STRADAL PROPUȘ PE PARCELA IE 254029 - D-D, SC.1/200



ANEXA 3 – MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

1. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Managementul corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii factorului de mediu apa.

Masurile specifice de reducere a impactului asupra factorului de mediu apa sunt prezentate in continuare:

- utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in vederea evitarii posibilitatii de aparitie a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defectiuni ale acestora
- este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale (pe sol)
 - depozitarea materialelor in cadrul organizarii de santier trebuie sa asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvata si eficienta, toate acestea in scopul de a evita pierderile si poluarea accidentala
 - depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite
 - spalarea mijloacelor de transport si a utilajelor se va face exclusiv in zone special amenajate pentru astfel de operatiuni
 - utilajele si mijloacele de transport vor folosi doar caile de acces stabilite conform proiectului, evitand suprafetele nepavate
 - operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate, in conformitate cu Directiva 75/439/CEE privind eliminarea uleiurilor reziduale, modificata si completata prin Directiva 87/101/CEE, care a fost transpusa in legislatia nationala prin H.G. 235/2007 (privind gestionarea uleiurilor uzate)
 - programul de lucru trebuie sa preintampine supraincercarea santierului cu materiale, precum si depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier
 - pentru a evita orice inconvenient, activitatile care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic, iar daca nu este posibil se vor lua masuri de stropire in vederea limitarii emisiilor de pulberi generate de eroziunea eoliana
 - constructorul va mentine caile de acces libere, curate si care sa impiedice producerea unor accidente
 - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata in proiect, luandu-se masuri de prevenire si combatere a poluarii accidentale
 - in ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

In timpul functionarii

In vederea diminuarii impactului apelor provenite din parcuri, al apelor pluviale impure, si al apelor menajere se vor lua masuri precum: trecerea apelor provenite de la parcuri (supraterane si subterane) si de pe caile de comunicatie prin separatoare de hidrocarburi, si a apelor provenite de la bucatariile restaurantelor si fast-food-urilor prin separatoare de grasimi, inaintea deversarii acestora in reseaua de canalizare oraseneasca.

Trebuie respectate cu strictete modalitatile de izolare si etanseitatea intregii retele de canalizare din obiectiv.

Trebuie supravegheat sistemul de colectare si evacuare a apelor menajere si pluviale.

Se va asigura functionarea corecta a tuturor instalatiilor.

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua publica de alimentare cu apa, fiind interzisă alimentarea cu apă din sursă proprie, iar consumul de apa se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei de apa.

Se va asigura zona de protecție sanitară de o parte și de alta a conductelor de distribuție apă din incinta obiectivului. Eventual, în aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Se recomandă efectuarea de verificări regulate ale funcționării corecte a separatorului hidrocarburi și a separatorului de grăsimi, unde acestea se vor impune.

La evacuarea în rețelele de canalizare, calitatea apelor se va încadra în prevederile H.G. 188/2002, cu completările și modificările ulterioare – NTPA 002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.

2. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Măsurile pentru emisiile de particule sunt măsuri de tip operational, specifice acestui tip de sursă.

În perioada de execuție a lucrărilor de construcții, pentru evitarea dispersiei particulelor în atmosferă, se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de construcție trebuie depozitate în locuri special amenajate și ferite de acțiunea vântului.

Realizarea lucrărilor se va executa cu mijloace mecanice și manuale, depozitarea materialului efectuându-se în zone special amenajate.

De asemenea, pentru a se limita poluarea atmosferei cu praf în timpul transportului, materialele se vor transporta în condiții care să asigure acest lucru prin stropirea materialului, acoperirea acestuia, utilizarea de camioane cu bene/containere adecvate tipului de material transportat, etc.

Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici.

Se vor evita activitățile de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf în perioadele cu vânt puternic.

Pe timpul depozitării se vor stropi depozitele de sol pentru a împiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

Similar containerizarea și acoperirea eventualelor deșeuri pulverulente previn emisiile de particule de la aceste surse, iar colectarea selectivă a deșeurilor la locul de generare contribuie la reducerea emisiilor asociate unor eventuale activități suplimentare de segregare a acestora.

Mijloacele de transport și utilajele vor folosi numai traseele prevăzute prin proiect, suprafețe amenajate, evitându-se suprafețele nepavate, astfel încât să se reducă pe cât posibil reantrenarea particulelor în aer.

Mentținerea curățeniei prin îndepărtarea prafului de pe utilaje și vehicule trebuie să reprezinte o practică zilnică (stropire, aspirație, lavete).

Emisiile de particule vor fi diminuate prin spălarea/curățarea prin aspirare a suprafețelor betonate/pavate, respectiv prin stropirea suprafețelor nepavate sau perturbate.

Se vor efectua verificări periodice, conform legislației în domeniu, pentru utilajele și mijloacele de transport implicate în lucrările de construcție, astfel încât acestea să fie în stare tehnică bună și să nu emane noxe peste limitele admise.

În urma verificărilor periodice în ceea ce privește nivelul de monoxid de carbon și concentrațiile de emisii în gazele de esapament, dacă vor apărea depășiri ale indicatorilor admisi (depășiri ale limitelor aprobate prin cartile tehnice ale utilajelor), acestea vor fi oprite și vor fi puse în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni.

Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se recomandă folosirea de utilaje și echipamente moderne, ce respectă standardele EURO cu privire la construcția motoarelor noi, respectiv la sistemele pentru controlul emisiilor, ținând cont de tendința mondială de fabricare a unor motoare cu consum redus de carburant pe unitatea de putere și control restrictiv al emisiilor.

Lucrarile de organizare a santierului trebuie sa fie corect concepute si executate, cu dotari moderne, care sa reduca emisia de noxe in aer, apa si pe sol. Concentrarea lor pe amplasament este benefica diminuand zonele de impact si favorizand o exploatare controlata si corecta.

Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.

Organizarea judicioasa a activitatilor de constructie, cu respectarea programului planificat si actualizarea dupa caz a acestuia functie de situatiile specifice aparute va permite fluidizarea

circulatiei si evitarea de supraaglomerari de mijloace de transport si utilaje in organizarea de santier.

In timpul functionarii

Din punct de vedere al protectiei calitatii aerului in zona de influenta a obiectivului, proiectul prevede o serie de masuri dupa cum urmeaza:

Pentru imbunatatirea parametrilor de emisie masurile constau in prevederea de instalatii de captare si evacuare dirijata a poluantilor generati de activitatile de preparare a hranei si de parcare subterana.

Evacuarea gazelor din parcarile subterane se va face prin intermediul unei tubulaturi metalice si ventilatoare de aerisire.

Aceasta categorie de masuri, care semnifica eliminarea surselor nederijate, prezinta, pe langa avantajul imbunatatirii parametrilor de dispersie, urmatoarele avantaje: protejarea calitatii aerului la locurile de munca, crearea posibilitatilor de efectuare a masuratorilor la emisie in perioada de functionare si crearea posibilitatilor cost-eficiente de punere sub control a emisiilor in cazul constatarii unor neconformari cu legislatia in vigoare la momentul respectiv.

Pentru reducerea/eliminarea emisiilor se recomanda filtre cu carbune activ la toate evacuările din zonele de preparare a hranei.

In cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.

Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

Se poate analiza si posibilitatea utilizarii energiilor alternative, in cazul de fata panourile solare sau pompe de caldura, care pot inlocui cel putin partial combustibilii conventionali.

3. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Masurile specifice de reducere a impactului asupra factorului de mediu Sol/Subsol sunt prezentate in continuare:

- utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in vederea evitarii posibilitatii de aparitie a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defectiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosfera
- este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale (pe sol)
- depozitarea materialelor in cadrul organizarii de santier trebuie sa asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvata si eficienta, toate acestea in scopul de a evita pierderile si poluarea accidentala
- spalarea mijloacelor de transport si a utilajelor se va face exclusiv in zone special amenajate pentru astfel de operatiuni
- utilajele si mijloacele de transport vor folosi doar caile de acces stabilite conform proiectului, evitand suprafetele nepavate
- operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate, in conformitate cu Directiva 75/439/CEE privind eliminarea uleiurilor

reziduale, modificata si completata prin Directiva 87/101/CEE, care a fost transpusa in legislatia nationala prin H.G. 235/2007 (privind gestionarea uleiurilor uzate)

- reparatiile utilajelor / mijloacelor de transport care deserve sc organizarea de santier se fac în locuri special amenajate cu platforme betonate (în perimetrul organizarii de santier sau în exterior - la unități specializate)
- este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti in zone neamenajate de unde se pot produce pierderi pe sol
- constructorul va mentine caile de acces libere, curate si care sa impiedice producerea unor accidente
- constructorii sunt obligati sa foloseasca pentru evacuarea de pe santier a materialelor si a deseurilor doar mijloace de transport care sa fie prevazute cu protectie impotriva imprastierii lor pe traseele de circulatie
- in urma realizarii fundatiilor va rezulta pamant de excavatii, care poate fi refolosit la umpluturi, iar restul – ce nu poate fi utilizat – va fi transportat si depozitat in locurile stabilite de Primaria Municipiului Constanta.
- se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata în proiect, luandu-se masuri de prevenire și combatere a poluarilor accidentale.
- solul vegetal de pe amplasaentele ce urmeaza a fi decopertate va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții, si va fi depozitat într-un spațiu delimitat în incinta terenului proprietate; aceste va fi utilizat ulterior la amenajările de spații verzi din perimetrul planului. Solul fertil care ramane in urma amenajarii spatiilor verzi va fi transportat si depozitat in locurile stabilite de Primaria Municipiului Constanta.

In timpul functionarii

- Stationarea autovehiculelor se va face numai in zona parcarilor amenajate.
- Trebuie evitata depozitarea necontrolata a deseurilor rezultate de pe amplasament, prin preluarea ritmica acestora.
- Este recomandata betonarea/asfaltarea aleilor carosabile, iar la limita dintre alei si spatiul verde se vor amenaja borduri, pentru limitarea actiunii apelor pluviale potential contaminate.
- Zonele de spatiu verde aferente obiectivului trebuie amenajate si intretinute corespunzator.
- Apele pluviale de pe amplasamentul parcii supraterane trebuie sa fie colectate si preepurate intr-un separator de hidrocarburi.
- Este interzisa spalarea si efectuarea de reparatii la mijloacele de transport in incinta parcii obiectivului.
- In cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol se recomanda colaborarea cu firme de depoluare, specializate in astfel de interventii.
- Se recomanda amplasarea de marci tensometrice atat in fundatie, ziduri de sprijin cat si in sol pentru a monitoriza permanent eventualele tasari si alunecari de pamant care ar putea sectiona instalatiile producand scurgeri.
- Toate echipamentele obiectivului trebuie sa functioneze in parametri proiectati.
- Se recomanda aplicarea unor masuri eficiente de filtrare pentru retinerea particulelor in suspensie.

4. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra biodiversitatii

Masurile de protectie a florei si faunei **pentru perioada de constructie** a lucrarilor se iau din faza de proiectare si organizare a lucrarilor; astfel:

- amplasamentul organizarii de santier, a bazei de productie si traseul drumului de acces sa nu afecteze zone suplimentare, altele decat cele prevazute prin plan.
- suprafata de teren ocupata temporar in perioada de constructie trebuie limitata judicios la strictul necesar.

• traficul de santier si functionarea utilajelor se va limita la traseele si programul de lucru specificat.

- se va evita depozitarea neconforma a deseurilor ce rezulta in urma lucrarilor.
- la sfarsitul lucrarilor, se vor reface ecologic suprafetele de teren ocupate temporar
- se va proceda la stropirea periodica a spatiilor de manevra.
- Se interzice deranjarea pasarilor prin deplasari cu mijloace generatoare de zgomote puternice.
- Se interzice uciderea sau capturarea intentionata a speciilor de pasari, indiferent de metoda utilizata;
- Este interzisa deteriorarea, distrugerea si/sau culegerea intentionata a cuiburilor si/sau oualor din natura;
- Detinerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise vanarea si capturarea este interzisa.

In timpul functionarii

- se va proceda la amenajarea si intretinerea permanenta a spatiilor verzi de pe amplasament
- se va asigura refacerea vegetatiei pe suprafetele ocupate temporar si asigurarea folosintelor actuale.
- se va asigura colectarea periodica a deseurilor de ambalaje si mai ales menajere prin inlaturarea acestora de pe suprafata obiectivului pentru a nu atrage speciile de fauna, inclusiv efectivele de pasari aflate in zona (ex. pescarusi, ciori etc.).

5. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra asezarilor umane si a sanatatii populatiei

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinatate este zgomotul, inasa constructorul va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie astfel incat impactul sa fie cat mai redus. Operatiunile de pe santier care produc zgomote, vor trebui programate la ore potrivite, respectandu-se orele legale de odihna.

Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanenta a fronturilor de lucru.

Incinta santierului trebuie ingradita cu panouri vopsite si inscriptionate adecvat.

In plansee, pereti si pardoseli trebuie montate materiale fonoabsorbante.

Se recomanda folosirea tuturor utilajelor in conditii normale de exploatare.

In timpul functionarii

Se recomanda folosirea de echipamente garantate de producator privitor la intensitatea zgomotelor produse.

Implementarea planului propus va fi executata in conformitate cu reglementarile legale in vigoare astfel incat noile constructii sa asigure conditiile de orientare, insorire si iluminare naturala. Este obligatorie respectarea prevederilor privind insorirea optima.

Cum reducerea traficului si a aglomerarii in zona este greu de realizat, sunt de luat masuri privind limitarea vitezei de trafic, utilizarea autovehiculelor in conditii normale de functiune.

Se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale.

Pe amplasamentul propus se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcar, spatii verzi.

6. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra mediului social si economic, valorilor materiale, peisajului, patrimoniului cultural

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Se vor respecta recomandarile anterioare pentru reducerea impactului asupra factorilor de mediu. Se va elabora si aplica un program strict de monitorizare a calitatii aerului (emisii, pulberi, COV, zgomot).

Prevenirea unui impact peisagistic neplăcut, se realizează prin obligarea muncitorilor de pe șantier de a purta uniforme aspectuoase și de a se îngriji de aspectul utilajelor de pe șantier și al mijloacelor de transport.

Pentru diminuarea aspectului neplăcut dat de organizarea de șantier pentru construcția obiectivului, se vor monta panouri vopsite și inscripționate adecvat.

De asemenea, se recomandă ca totalitatea proceselor tehnologice aferente să se efectueze în incinta spațiului delimitat, mai sus menționat.

Luarea mijloacelor corespunzătoare pentru a nu fi posibilă poluarea cu noroi sau reziduuri de pe șantier a căilor de comunicație pe care circulă utilajele și mijloacele de transport ale constructorilor.

Nu este permisă depozitarea materialelor în gramezi și nici crearea de zone cu deseuri.

În cazul în care în timpul lucrărilor de construcție vor fi descoperite elemente ale patrimoniului cultural și arheologic se va asigura protecția și conservarea acestora, conform prevederilor legale.

In timpul functionarii

Pentru a evita poluarea fondului peisagistic, deseurile trebuie colectate selectiv și depozitate în spații special amenajate, urmând ca la un interval prestabilit să fie ridicate de firme specializate.

Ambientarea spațiilor cu vegetație.

Pastrarea curăteniei în zonele obiectivului.

Se vor diferenția accesele (de clienți, vizitatori și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale.

De asemenea, nu există efecte adverse asupra mediului social, acest obiectiv asigurând locuri de muncă și posibilitatea desfășurării activităților propuse în mod civilizată.

7. Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor zgomotului și vibrațiilor

In timpul executiei lucrarilor de constructii

Măsurile de protecție împotriva zgomotului vizează atât locuitorii din imobilele amplasate în vecinătatea prezentului PUZ, precum și personalul angrenat în activitățile de construcții montaj care poate fi afectat de zgomot dacă se înregistrează depășiri ale nivelurilor maxime admise conform legislației și reglementărilor în vigoare.

Măsurile de evitarea înregistrării depășirilor nivelului de zgomot în cadrul organizării de șantier vizează activități ce țin de managementul adecvat al lucrărilor de construcții montaj și de calitate a lucrărilor, respectiv:

- etapizarea lucrărilor astfel încât să se evite efectuarea mai multor lucrări cu caracter diferit în același timp, pentru prevenirea acumulării mai multor surse generatoare de zgomot și organizarea muncii astfel încât să se reducă zgomotul prin limitarea duratei și intensității
- informarea și instruirea personalului privind utilizarea corectă a echipamentelor de lucru în scopul reducerii zgomotului
 - utilajele vor trebui să fie dotate cu amortizoare de zgomot, captatoare de zgomot, difuzoare și amortizoare pentru ventilatoare
 - constructorul va respecta programul aprobat de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție astfel încât impactul să fie cât mai redus.
 - alte măsuri de combatere includ: utilizarea utilajelor care emit mai puțin zgomot, evitarea impactului metalului pe metal, izolarea componentelor care vibrează, efectuarea întreținerii preventive, deoarece pe măsura ce piesele componente se uzăază, nivelul de zgomot poate crește

In timpul functionarii

Pentru diminuarea zgomotului produs în timpul funcționării obiectivului, toate clădirile ce se vor construi vor fi antifonate.

Toate instalațiile trebuie montate corect (pompe, frigidere, ventilatoare, etc.) și în limita posibilităților pe sisteme de amortizare a vibrațiilor.

U S O N I A

A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

Se recomanda folosirea de echipamente garantate de producator privitor la intensitatea zgomotelor produse.

Se recomanda folosirea tuturor utilajelor in conditii normale de exploatare.

ANEXA 4 – ZONE DE INTERES ARHEOLOGIC

Conform **Raportului de diagnostic arheologic** întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, pentru amplasamentul parcelei IE 254029 în etapa elaborării PUZ aprobat ulterior prin HCL nr. 128/2020, au fost stabilite următoarele:

Zone de interes arheologic	Perimetru	Propuneri
Sit 1 Isaran	Conform coordonatelor din tabel	Cercetare arheologică
Zona de protecție sit 1 Isaran	Conform coordonatelor din tabel	Supraveghere arheologică

Sit 1 ISARAN – Locuire elenistică și romană, Inventar coordonate perimetru propus pentru cercetare arheologică preventivă

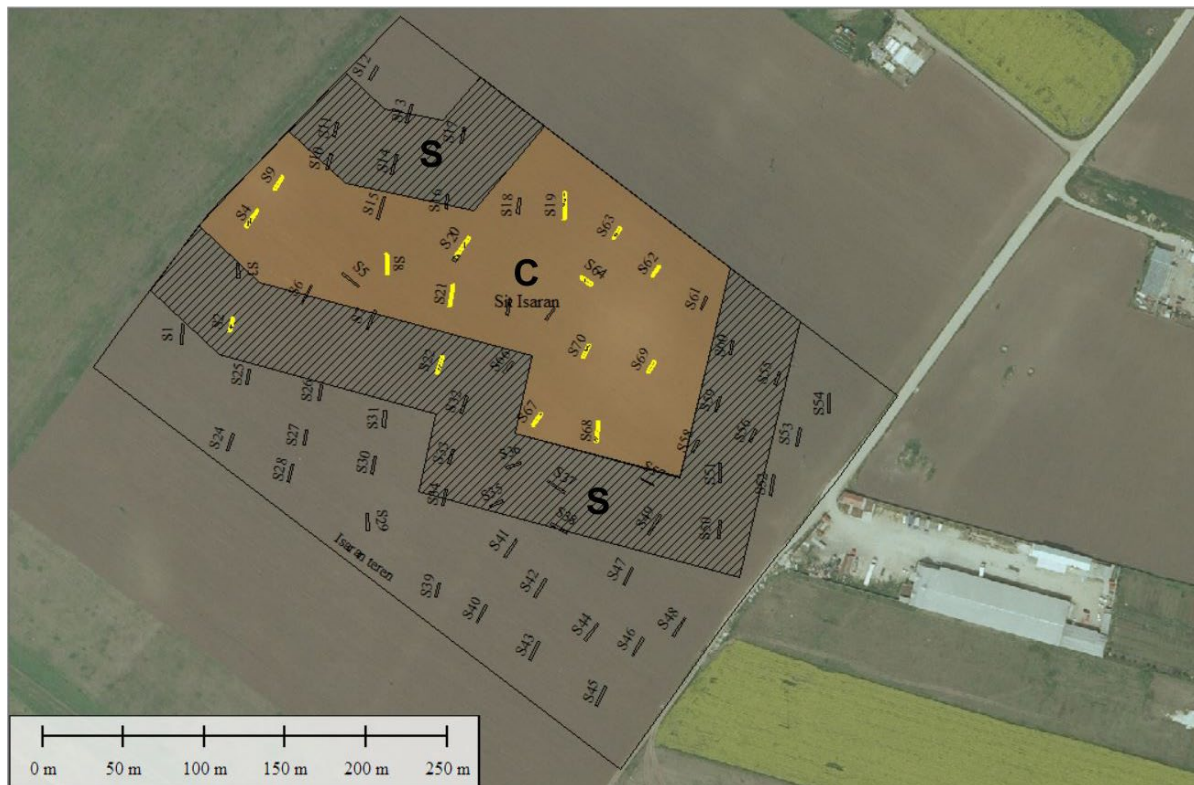
	X (nord)	Y (est)
1	786986.458	305271.189
2	787021.285	305238.750
3	787100.529	305221.725
4	787144.652	305274.006
5	787259.395	305186.200
6	787228.406	305056.375
7	787126.187	305083.800
8	787136.670	305131.656
9	786968.722	305177.272
10	786931.171	305212.369

Inventar coordonate perimetre supraveghere pentru situl 1 ISARAN

	X (nord)	Y (est)
Zona 1		
1	787021.301	305307.098
2	786986.458	305271.189
3	787021.285	305238.750
4	787100.529	305221.725
5	787144.652	305274.006
6	787104.879	305304.442
7	787082.006	305277.339
8	787045.284	305284.760
Zona 2		
1	786931.171	305212.369
2	786900.990	305172.105
3	786943.631	305132.250
4	787077.618	305095.858
5	787067.103	305047.859
6	787265.122	304994.730
7	787302.882	305152.922
8	787259.395	305186.200
9	787228.452	305056.557
10	787126.187	305083.800
11	787136.670	305131.656
12	786968.722	305177.272



Sursa foto: Raportul de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, Localizarea amplasamentului studiat, secțiunile de diagnostic și rezultatele acestuia (fundal Google Earth 2019)



Sursa foto: Raportul de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, Reglementări propuse: C – cercetare arheologică; S – supraveghere arheologică