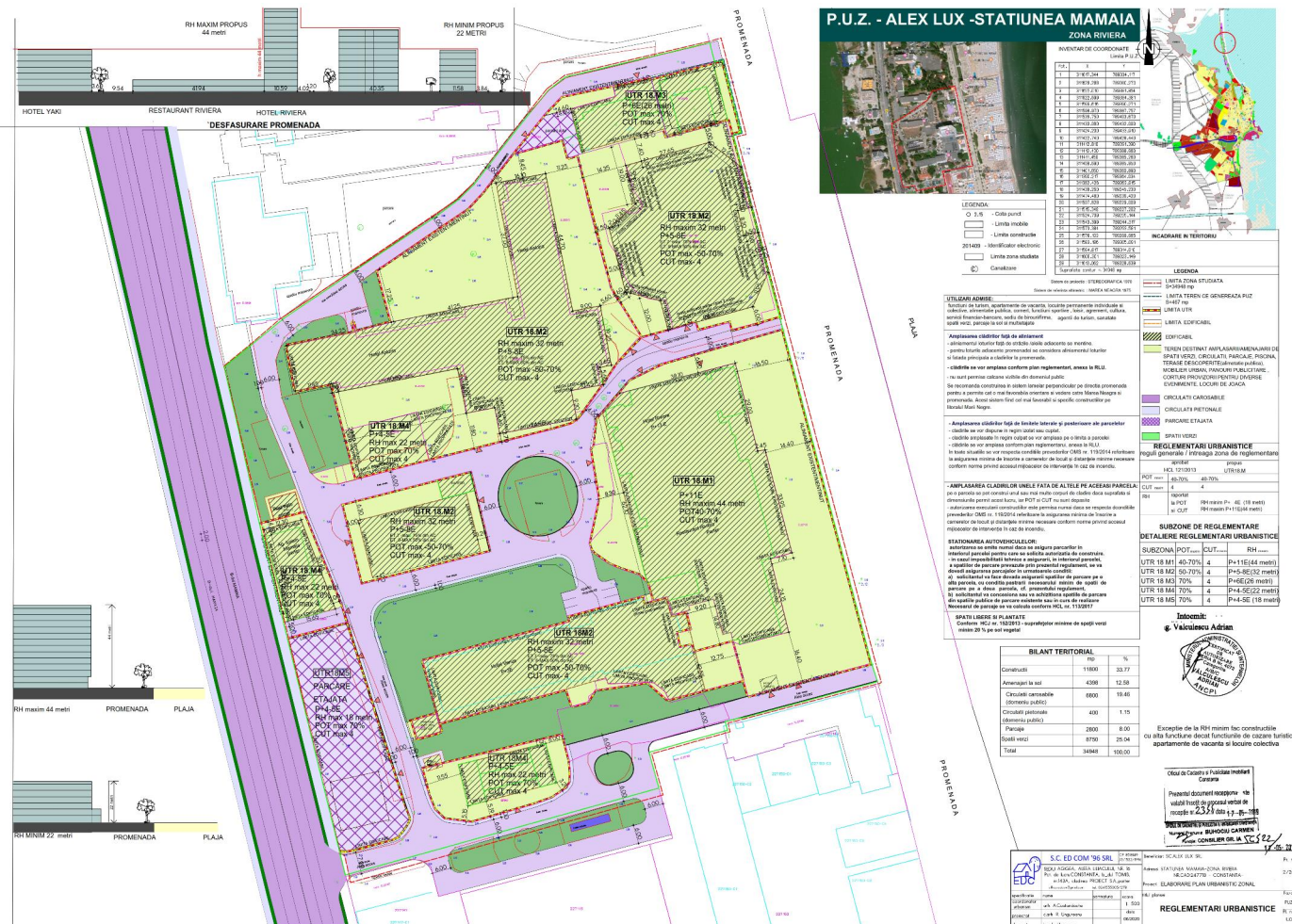


ANUNT DE CONSULTAREASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL " Statiunea Mamaia , Zona Riviera
conform aviz de oportunitate nr.162089/15.10.2018

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL - Nr.Cad. 247718
 ARGUMENTARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA,
 REGIM DE INALTIME, AFERENTE REGLEMENTARILOR DIN P.U.Z. APBROBAT CU H.C.L.121/2013
 INITIATOR: S.C. ALEX LUX S.R.L.
 ELABORATOR : S.C. ED COM'96 S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,
IN PERIOADA: 10.07.2020 – 03.08.2020**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA primarie@primariaconstanta.ro, SAU PRIN POSTA - LA ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, **BD. TOMIS NR. 51 , ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA**

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI /INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII /OBSERVATII FORMULATE INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE) PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE

PERSONA RESPONSABLA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAIULESCU
 DATE DE CONTACT ELABORATOR P.U.Z.: **S.C. ED COM'96 S.R.L. - 0241.555.005/278** **office.edcom@gmail.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTAREA PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 10.07.2020 – 03.08.2020

COMUNICARE REZULTATE: 04.08.2020 – 13.08.2020



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL STATIUNEA MAMAIA- ZONA RIVIERA CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.162089/15.10.2018

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
INVESTITORI: S.C. ALEX LUX SRL
PROIECTANT GENERAL: SC ED COM 96 SRL

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
Capitolul 2. Baza legală a elaborării
Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Capitolul 7. Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3. Utilizări interzise



○ SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8. Circulații și accese
- Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
- Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
- Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13. Spații libere și plantate
- Articolul 14. Imprejmuiri

○ SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 34948 mp.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

**Inițiator P.U.Z.: S.C. ALEX LUX S.R.L, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,
C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0**

PARTEA I

DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pentru zona delimitată conform aviz de oportunitate nr. 162089/15.10.2018

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației «PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru zona delimitată conform aviz de oportunitate nr. 162089/15.10.2018, avizat și aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit, identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în



reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- PLANUL URBANISTIC ZONAL STATIUNEA MAMAIA , aprobat prin H.C.L.M. 121/24.05.2013
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- H.C.L. nr.113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018, Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și



urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

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

3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe



care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II

REGULUI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4—REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

CAPITOLUL 5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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



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

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament



CAPITOLUL 7– REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor noi pe parcelările existente, se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – *extras din prevederile “Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale”, emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.*

Parcelatele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:

Suprafața minimă lot	Regim maxim de înălțime al construcțiilor
200 mp	P+3 etaje
400 mp	P+6 etaje
1000 mp	P+9 etaje
2000 mp	P+11 etaje

Parcelatele se pot dezmembra în aceste condiții.

În cazul aplicării Legii 33/1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă (lot sau teren)

Aliniamentul loturilor față de străzile /aleile adiacente se menține.

Pentru loturile adiacente promenadei se consideră aliniamentul loturilor la promenada, iar laturile opuse acestora vor fi considerate și tratate ca limite posterioare.

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

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



Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de cca. 3,5ha, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în zona de reglementare **UTR18.M**. Zona UTR 18 M este împartita in subzone de reglementare astfel :

Subzona	RH maxim	POT maxim
UTR18 M1	P+11E (44 metri)	40-70%
UTR18 M2	P+7-8E (32 metri)	50-70%
UTR 18 M3	P+6E (26 metri)	70%
UTR 18 M4	P+4-5E (22metri)	70%
UTR 18 M 5	P+4E (18 metri)	70%

Condițiile de construire pentru zona sunt detaliate în partea IV – prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale a prezentului regulament.

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este situata in partea estica a municipiului Constanta, in statiunea Mamaia, in proximitatea hotelului Majestic si Riviera, situata in tesut urban, turistic cu dotari aferente

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear.

- se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- apartamente de vacanta, locuinte individuale si colective permanente
- funcțiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- funcțiuni de comert: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate



- functiuni sportive :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- functiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- functiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- functiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente
- grupuri sanitare publice
- amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate
- parcuri cu caracter tematic
- parcaje la sol si multietajate
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza
- amplasarea de panouri publicitare

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii

- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare a utilizare a terenului

Articolul 3 - Utilizări interzise

activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat

- functiuni industriale



- depozitare si vanzare en-gros;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

- reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- autorizarea parcelarilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele în care se afla parcelele.
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- având în vedere configurația loturilor în ansamblul construit aferent zonei studiate se consideră aliniamentul terenului ca fiind la promenada pentru loturile adiacente acestuia, iar pentru celelalte loturi la aleia carosabilă cu deschiderea cea mai mare a lotului adiacentă acestora.
- pentru loturile adiacente promenadei se consideră aliniamentul loturilor la promenada și laturile opuse acestuia vor fi considerate și tratate ca limite posterioare.



Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- aliniamentul loturilor față de străzile /aleile adiacente se mentine.
- pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada si laturile opuse acesteia vor fii considerate si tratate ca limite posterioare.
- clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului
- depășirea aliniamentului cu console, balcoane, trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă ;
- nu sunt permise calcane vizibile din domeniul public
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
- cladirile se vor amplasa pe lot conform plansa „ U05-REGLEMENTARI „ anexa la RLU .

Articolul 6.

6.1 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor dispune in regim izolat sau cuplat.
- cladirile amplasate în regim culpat se vor amplasa pe o limita a parcelei
- pentru loturile adiacente promenadei se considera aliniamentul loturilor la promenada si laturile opuse acesteia vor fii considerate si tratate ca limite posterioare.
- in cazul in care proprietarul lotului invecinat refuza sa dea acordul notarial pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage cu 0,60 metri de la limita respectiva.
- cladirile se vor amplasa pe lot conform plansa „U05- REGLEMENTARI „ anexa la RLU .
- in toate situatiile se vor respecta conditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

6.2- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta dconditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de însorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Articolul 7- Circulatii acces

7.1. Accese carosabile. 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.



- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentul General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

7.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8- Stationarea autovehiculelor. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Parcarile se vor realiza/amenaja : la sol ; parcarile automatizate pe mai multe nivele, parcarile etajate pe terenuri cu destinatia parcare si parcarile in constructii la nivelul subsolului, demisol ,parterului si etajul 1.

Se excepteaza (nu se vor asigura parcarile) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament constructiile care sunt amplasate pe terenuri care au acces din Promenada turistica Mamaia

Pentru celelalte loturi in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:

- a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
- b) solicitantul va inchiria, concesiunea sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare



- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93 si conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018 cu rectificarile si detalierile ulterioare .

- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supratere etajate acolo unde terenul permite.

Articolul 9- Înălțimea admisă a clădirilor/ intreaga zona de reglementare UTR18M

RH minim P+4E (18 metri)

RH maxim P+11E (44 metri)

Detaliere RH maxim / subzone de reglementare

SUBZONA	Rh maxim exprimat in niveluri supratere	RH MAXIM exprimat in metri masurati de la cota trotuar amenajat la streasina sau cornisa
UTR18 M1	P+11Etaje	44 metri
UTR18 M2	P+7-8 Eetaje ET.7 max. 75% din AC ET. 8max 50% din AC	32metri
UTR 18 M3	P+6 Etaje	26 metri
UTR 18 M4	P+4-5 Etaje	22metri
UTR18 M 5	P+ 4Etaje	18 metri

-exceptie de la Rh minim fac cladirile cu alta functiune decat, apartamente de vacanta si locuire colectiva .

-numarul de niveluri supratere poate varia cu conditia incadrarii in RH maxim calculat in metri de la cota trotuarului amenajat la atic sau cornisa și a C.U.T.-ului maxim aprobat.

- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului. Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent.

- in toate cazurile în care Rh existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, acesta se poate menține

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a cladirii și a C.U.T.-ului maxim aprobat prin prezenta documentație.



- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

Articolul 10- Aspectul exterior al clădirilor: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,
- sistemul de acoperire al cladirilor va fii sarpanta sau terasa astfel :
 - cladirile cu RH maxim parter vor fii acoperite in sistem terasa sau sarpanta
 - cladirile peste P+1E se vor acoperi in sistem terasa circulabila. Pe terasa se vor amenaja pergole si spatii inierbate.
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.
- culorile vor fi predominant pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investitie minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau



galbenă

- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Articolul 11- Condiții de echipare edilitară

ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE SI EVACUAREA DESEURILOR: autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, 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.

- fiecare parcela 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.

RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- costurile lucrarilor de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

REALIZAREA DE REțele EDILITARE: rețelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.

- rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

- extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori o noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii etelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu ccostul



dovedit al ucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

Articolul 12 - Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013: Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața stațiunii.
- mobilierul urban amplasat în spațiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană a întregii stațiuni.

SPATII PRIVATE: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.

- Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese,
- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare
 - construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente
 - organizări de evenimente în perioada sezonului estival
- minimum 20% din spațiul verde se va asigura pe sol vegetal

Articolul 13 – Împrejmuiri

împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jădiniere (h max=30cm)

- În toate celelalte cazuri, împrejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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



din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{maxim}/ UTR 18 M =40-70% detaliat /subzone de reglementare

SUBZONA DE REGLEMENTARE	POT maxim
UTR18 M1	40-70%
UTR18 M2	50-70%
UTR18 M3	70%
UTR18 M4	70%
UTR18 M5	70%

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 15- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{maxim} =4

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

În toate cazurile în care POT sau CUT existent este mai mic decât cel prevăzut în prezentul regulament, conform cadastrului, se pot autoriza lucrări de extindere, supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, POT, CUT și utilizări admise.

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache



P.U.Z. - ALEX LUX -STATIUNEA MAMAIA

ZONA RIVIERA

INVENTAR DE COORDONATE

Limita P.U.Z.

Pct.	X	Y
1	31617.344	789334.117
2	31628.288	789380.273
3	31622.010	789381.864
4	31622.699	789384.381
5	31598.616	789380.271
6	31598.970	789387.757
7	31536.750	789403.670
8	31430.060	789432.000
9	31424.200	789433.910
10	31422.740	789428.440
11	31412.810	789381.390
12	31412.430	789388.960
13	31411.450	789385.280
14	31408.890	789385.950
15	31401.650	789380.890
16	31390.217	789364.034
17	31382.426	789263.815
18	31438.260	789245.230
19	31474.480	789236.420
20	31507.628	789229.009
21	31515.348	789227.202
22	31524.709	789225.144
23	31540.399	789244.317
24	31573.384	789293.581
25	31578.133	789299.865
26	31583.186	789305.091
27	31594.817	789314.010
28	31608.301	789323.149
29	31613.062	789328.639

Suprafata contur ≈ 34948 mp

Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970

Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

LEGENDA:

- 2.15 - Cota punct
- - Limita imobile
- - Limita constructie
- - Limita zona studiata
- © - Canalizare

201409 - Identificator electronic

UTILIZARI ADMISE:

funcțiuni de turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective, alimentație publică, comerț, funcțiuni sportive , loisir, agrement, cultura, servicii financiar-bancare, sediu de birouri/firma, agenții de turism, sanatare spații verzi, parcaje la sol și multietajate

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul laturilor față de străzile /aleile adiacente se mentine.
- pentru laturile adiacente promenadei se considera aliniamentul laturilor si fatada principala a cladirilor la promenada.

- clădirile se vor amplasa conform plan regulamentari, anexa la RLU.

- nu sunt permise calcane vizibile din domeniul public

Se recomanda construirea in sistem lamelar perpendicular pe directia promenada pentru a permite cat o mai favorabila orientare si vedere catre Marea Neagra si promenada. Acest sistem fiind cel mai favorabil si specific constructiilor pe litoralul Marii Negre.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor dispune in regim izolat sau cuplat.
- clădirile amplasate in regim cuplat se vor amplasa pe o limita a parcelei
- clădirile se vor amplasa conform plan regulamentari, anexa la RLU.

In toate situatiile se vor respecta conditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de insorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de interventie în caz de incendiu.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depasite
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta dconditiile prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea minima de insorire a camerelor de locuit și distanțele minime necesare conform norme privind accesul mijloacelor de interventie în caz de incendiu.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- autorizarea se emite numai daca se asigura parcarilor in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcarilor in urmatoarele conditii:

a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,

b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare

Necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017

SPATII LIBERE SI PLANTATE

Conform HCL nr. 152/2013 - suprafetelor minime de spații verzi minim 20 % pe sol vegetal

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S=34948 mp
- LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ S=467 mp
- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL
- TEREN DESTINAT AMPLASARII/AMENAJARII DE SPATII VERZI, CIRCULATII, PARCAJE, PISCINA, TERASE DESCOPERITE(alimentatie publica), MOBILIER URBAN, PANOURI PUBLICITARE , CORTURI PROVIZORII PENTRU DIVERSE EVENIMENTE, LOCURI DE JOACA
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- PARCARE ETAJATA
- SPATII VERZI

REGLEMENTARI URBANISTICE

reguli generale / intreaga zona de reglementare

	aprobat HCL 121/2013	propus UTR18.M
POT maxim	40-70%	40-70%
CUT maxim	4	4
RH	raportat la POT si CUT	RH minim P+ 4E (18 metri) RH maxim P+11E(44 metri)

SUBZONE DE REGLEMENTARE

DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE

SUBZONA	POTmaxim	CUTmaxim	RH maxim
UTR 18 M1	40-70%	4	P+11E(44 metri)
UTR 18 M2	50-70%	4	P+5-8E(32 metri)
UTR 18 M3	70%	4	P+6E(26 metri)
UTR 18 M4	70%	4	P+4-5E(22 metri)
UTR 18 M5	70%	4	P+4-5E (18 metri)

Intocmit:

g. Valculescu Adrian

MINISTERUL ADMINISTRATIEI INTERIORE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

SECRETARIA NR. 4072

A/BC

VALCULESCU ADRIAN

ANVCI

Exceptie de la RH minim fac constructiile cu alta functiune decat functiunile de cazare turistica apartamente de vacanta si locuire colectiva

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 232/19 data 4.7.-05-2019

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Numele Prenume: **BUHOIU CARMEN**

Functia: **CONSILIER GR. IA**

S.C. ED COM '96 SRL

SEDIU: AGIGEA, ALEEA LILACIULUI, NR. 16 Pct. de lucru:CONSTANTA, b.dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter

office@edcom96.ro tel. 0241955005/278

Beneficiar: S.C.ALEX LUX SRL

Adresa: STATIUNEA MAMAIA-ZONA RIVIERA NR.CAD.247718 - CONSTANTA-

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

titlu planse

Pr. nr. 2/2019

Faza PUZ

Pr. nr. U05

REGLEMENTARI URBANISTICE

specificatie	nume	semnatura	scara
coordonator urbanism	arh. A.Costandache		1 : 500
proiectat	c.arh. R. Ungureanu		data
desenat	ing. E. Ungureanu		06/2020