

ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

“ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT SAMMARINA CENTER”

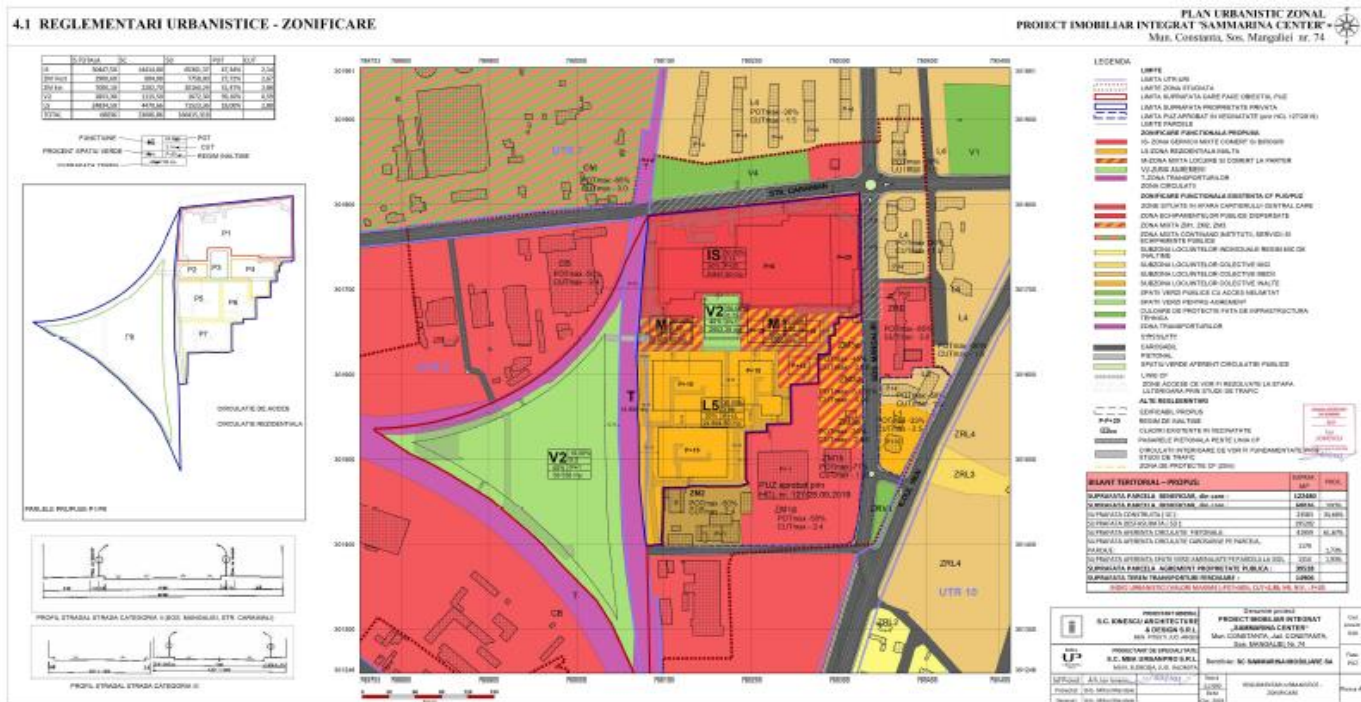
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 12451/ 21.01.2019

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL-
SOSEAUA MANGALIEI, NR. 74

ARGUMENTARE : OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN ADAPTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE LA SITUATIA REALA A PARCELARULUI EXISTENT

INITIATOR : CARMECO S. A. SI SAMMARINA IMMOBILIARE S. A.

ELABORATOR : S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 15.05.2020 – 20.05.2020**

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
 ADRESA: **PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL STRATEGII SI**
PLANIFICARE URBANA

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constant.ro, PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51 , ETAJ 1, CAM 121 .SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI /INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII /OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE

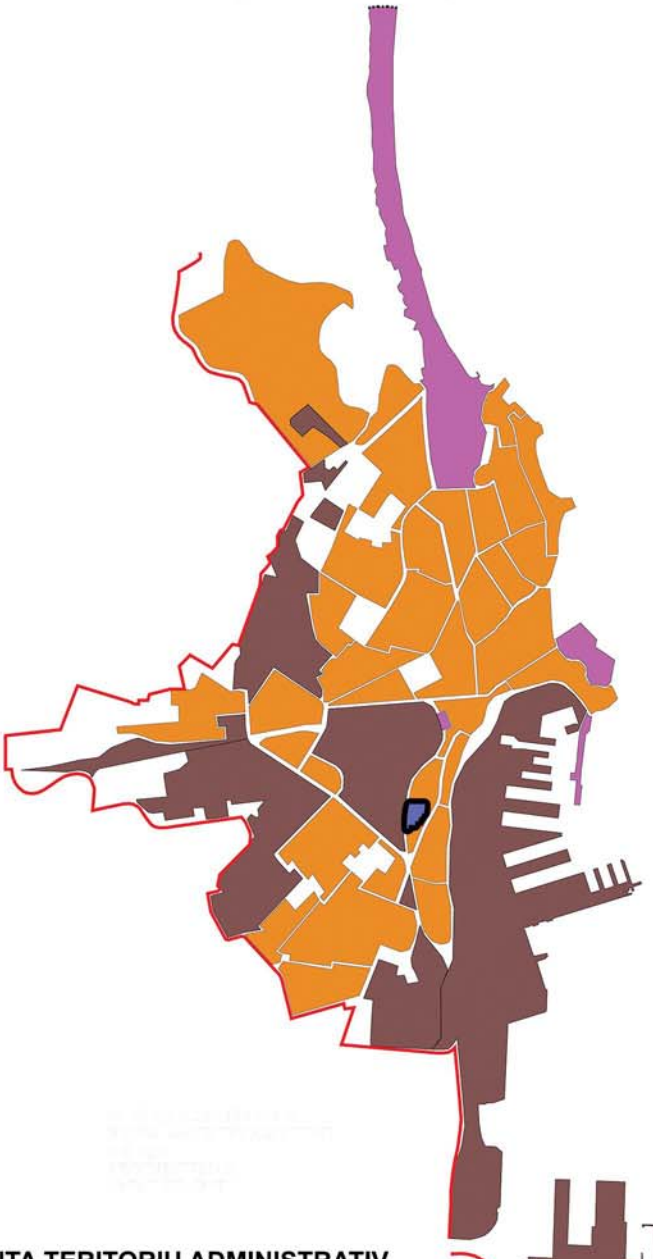
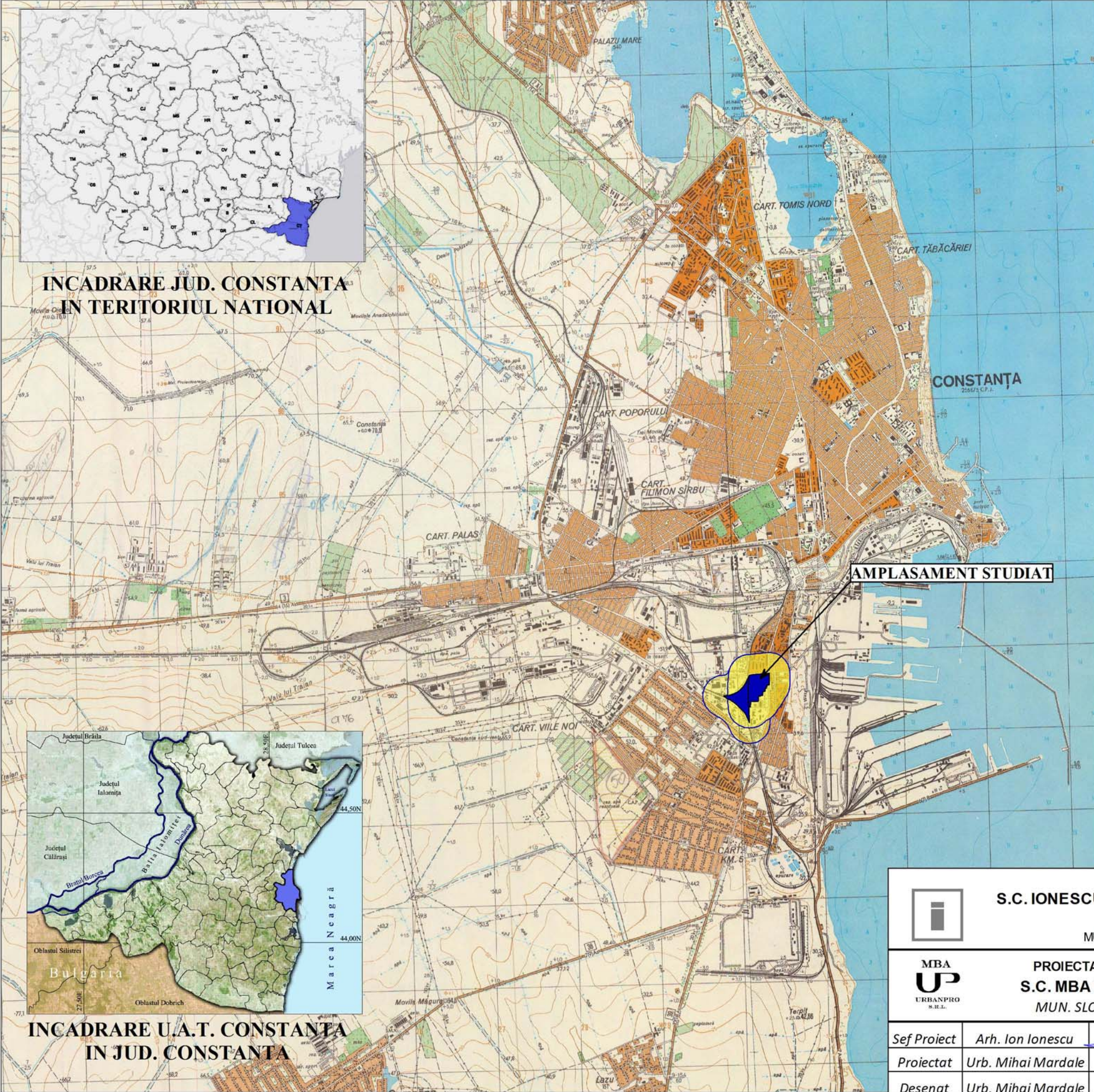
DATE DE CONTACT ELABORATOR : **0040 746199669** /ionarch@ion-ionescu.de.

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

ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
5 ZILE CALENDARISTICE **15.05.2020 – 20.05.2020**

1. INCADRARE IN TERITORIU
SI LOCALITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT 'SAMMARINA CENTER'
Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74



- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- ZONA MUNICIPALA-CENTRU, CARTIERE
- ZONA TURISTICA
- ZONA PORT/INDUSTRIALA
- AMPLASAMENT STUDIAT

ORDINUL ARHITECTILOR
ROMANIA
4607
Ion
IONESCU
Arhitect cu drept de semnătură

 PROIECTANT GENERAL: S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. MUN. PITESTI, JUD. ARGES		Denumire proiect: PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“ Mun. CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Sos. MANGALIEI, Nr. 74		Cod proiect: 010
 PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MBA URBANPRO S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		Beneficiar: SC SAMMARINA IMOBILIARE SA		Faza: PUZ
Sef Proiect	Arh. Ion Ionescu	Scara 1:50 000	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	Plansa 1
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	Data		
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Nov. 2019		

2. INCADRARE IN PUG

PLAN URBANISTIC ZONAL PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT 'SAMMARINA CENTER'

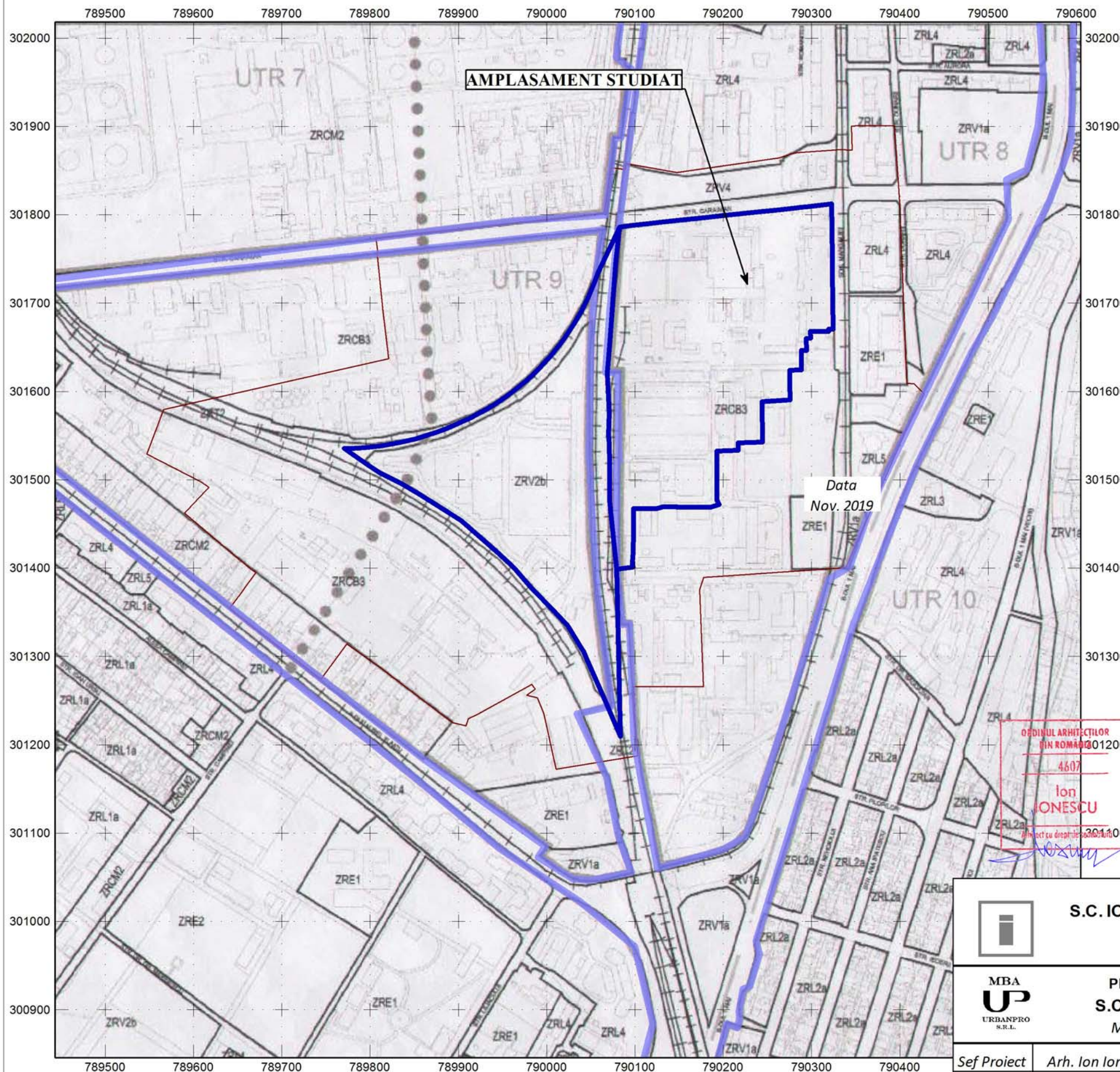
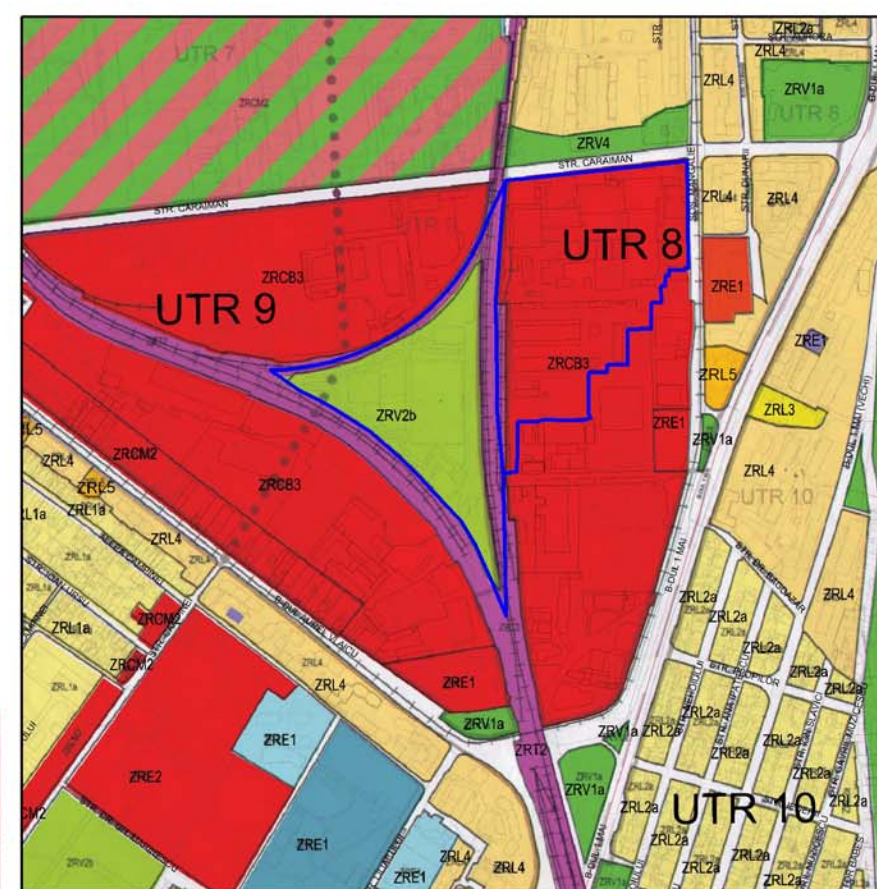
Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74



LEGENDA

- LIMITA UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

- ZRC- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI DE COMPLEX REZIDENTIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITATILOR DE CULTE
- ZRL- ZONA ACTIVITATILOR DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPATII VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- ZRS- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE



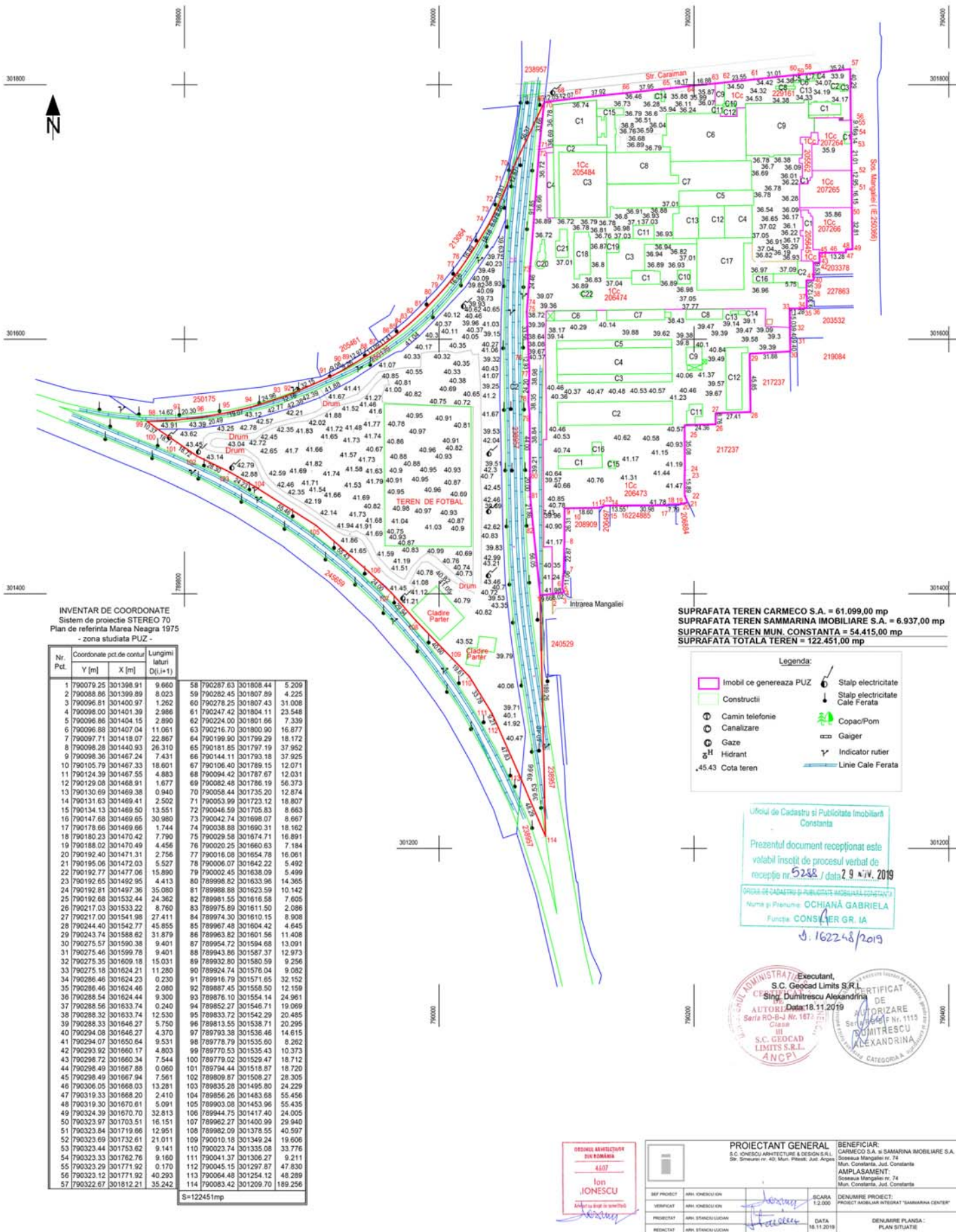
PROIECTANT GENERAL: S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. MUN. PITESTI, JUD. ARGES		Denumire proiect: PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“ Mun. CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Sos. MANGALIEI, Nr. 74		Cod proiect: 010
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MBA URBANPRO S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA		Beneficiar: SC SAMMARINA IMOBILIARE SA		Faza: PUZ
Sef Proiect	Arh. Ion Ionescu	Scara	INCADRARE IN PUG	
Proiectat	Urb. Mihai Mardale	1:5 000		
Desenat	Urb. Mihai Mardale	Data Nov. 2019		
				Plansa 2

PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.
Scara 1:2000

Zona studiata delimitata de: la Nord - Str. Caraiman, la Vest - IE: 250175 si IE: 245659, la Sud - IE: 238957,
Str. Intrarea Mangaliei, IE: 208909, IE: 206497, IE: 224885, IE: 206884 si IE: 217237 si
la Est - IE: 203532, IE: 227883, IE: 203378 si Sos Mangaliei (IE: 250366)
in suprafata de 12.2451 Ha.

Imobilele care au generat PUZ-ul:
in suprafata totala de 68036 mp.

a. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74, Jud. Constanta, IE: 206474, in suprafata de 34340 mp.
b. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74, Incinta Abatorului, Jud. Constanta, IE: 205484, in suprafata de 3803 mp.
c. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74, Jud. Constanta, IE: 229161, in suprafata de 2832 mp.
d. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74A-Lot 3, Jud. Constanta, IE: 207264, in suprafata de 1189 mp.
e. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74A-Lot 3, Jud. Constanta, IE: 207266, in suprafata de 1100 mp.
f. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74A-Lot 2, Jud. Constanta, IE: 207265, in suprafata de 1100 mp.
g. Constanta, Jud. Constanta, IE: 205562, in suprafata de 340 mp.
h. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74, Bl. Abator Jud. Constanta, IE: 205645, in suprafata de 376 mp.
i. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74, Jud. Constanta, IE: 206473, in suprafata de 22956 mp.



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Plan de referinta Marea Neagra 1975
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)	
	Y [m]	X [m]	
1	790079.25	301398.91	9.660
2	790088.86	301399.89	8.023
3	790096.81	301400.97	1.262
4	790098.00	301401.39	2.986
5	790096.86	301404.15	2.890
6	790096.88	301407.04	11.061
7	790097.71	301418.07	22.867
8	790098.28	301440.93	26.310
9	790096.36	301467.24	7.431
10	790105.79	301467.33	18.601
11	790124.39	301467.55	4.883
12	790129.08	301468.91	1.677
13	790130.69	301469.38	0.940
14	790131.63	301469.41	2.502
15	790134.13	301469.50	13.551
16	790147.68	301469.65	30.980
17	790178.66	301469.66	1.744
18	790180.23	301470.42	7.790
19	790188.02	301470.49	4.456
20	790192.40	301471.31	2.756
21	790195.06	301472.03	5.527
22	790192.77	301477.06	15.890
23	790192.65	301492.95	4.413
24	790192.81	301497.36	35.080
25	790192.68	301532.44	24.362
26	790217.03	301533.22	8.760
27	790217.00	301541.98	27.411
28	790244.40	301542.77	45.855
29	790243.74	301588.62	31.879
30	790275.57	301590.38	9.401
31	790275.46	301599.78	9.401
32	790275.35	301609.18	15.031
33	790275.18	301624.21	11.280
34	790286.46	301624.23	0.230
35	790286.46	301624.46	2.080
36	790286.54	301624.44	9.300
37	790288.56	301633.74	0.240
38	790288.32	301633.74	12.530
39	790288.33	301646.27	5.750
40	790294.08	301646.27	4.370
41	790294.07	301650.64	9.531
42	790293.92	301660.17	4.803
43	790298.72	301660.34	7.544
44	790298.49	301667.88	0.060
45	790298.49	301667.94	7.561
46	790306.05	301668.03	13.281
47	790319.33	301668.20	2.410
48	790319.30	301670.70	32.813
49	790324.39	301670.70	32.813
50	790323.97	301703.51	16.151
51	790323.84	301719.66	12.951
52	790323.69	301732.61	21.011
53	790323.44	301753.62	9.141
54	790323.33	301762.76	9.160
55	790323.12	301771.92	0.170
56	790323.12	301771.92	40.293
57	790322.67	301812.21	35.242
58	790287.83	301808.44	5.208
59	790282.45	301807.89	4.225
60	790278.25	301807.43	31.008
61	790247.42	301801.11	23.548
62	790224.00	301801.66	7.339
63	790216.70	301800.90	16.877
64	790199.80	301799.29	18.172
65	790181.85	301797.19	37.952
66	790146.10	301793.18	37.925
67	790104.40	301789.15	12.071
68	790094.42	301787.67	12.031
69	790082.42	301786.29	56.373
70	790058.44	301775.20	12.874
71	790053.99	301773.12	18.807
72	790046.59	301702.83	8.663
73	790042.74	301690.07	8.667
74	790038.88	301669.31	16.162
75	790032.47	301667.44	16.162
76	790028.05	301660.63	7.184
77	790016.28	301654.78	16.061
78	790006.07	301642.22	5.492
79	790002.45	301638.09	5.499
80	790000.82	301633.96	10.142
81	799988.88	301623.59	10.142
82	799981.55	301616.58	7.605
83	799975.89	301610.15	2.908
84	799974.30	301610.15	8.086
85	799974.30	301610.15	8.086
86	799963.82	301595.66	11.408
87	799954.72	301594.68	13.091
88	799943.80	301587.57	12.973
89	799932.80	301580.59	9.256
90	799924.74	301576.78	9.082
91	799917.05	301571.65	12.159
92	799887.45	301558.50	12.159
93	799876.10	301554.14	24.961
94	799852.27	301548.71	19.069
95	799833.72	301542.49	20.465
96	799818.38	301538.38	14.615
97	799793.38	301535.43	8.262
98	799779.73	301535.43	10.373
99	799779.02	301529.47	16.712
100	799770.11	301517.17	28.305
101	799689.87	301509.27	28.305
102	799680.87	301493.96	24.229
103	799655.26	301485.80	55.456
104	799603.08	301453.96	55.435
105	799579.17	301443.96	24.205
106	799566.22	301430.96	24.205
107	799529.09	301430.96	40.597
108	799501.18	301439.24	19.066
109	799502.74	301438.08	33.776
110	799041.37	301306.27	9.211
111	799041.37	301287.44	48.289
112	799064.48	301259.12	48.289
113	799083.42	301204.70	189.256

S=122451mp

SUPRAFATA TEREN CARMECO S.A. = 61.099,00 mp
SUPRAFATA TEREN SAMMARINA IMOBILIARE S.A. = 6.937,00 mp
SUPRAFATA TEREN MUN. CONSTANTA = 54.415,00 mp
SUPRAFATA TOTALA TEREN = 122.451,00 mp

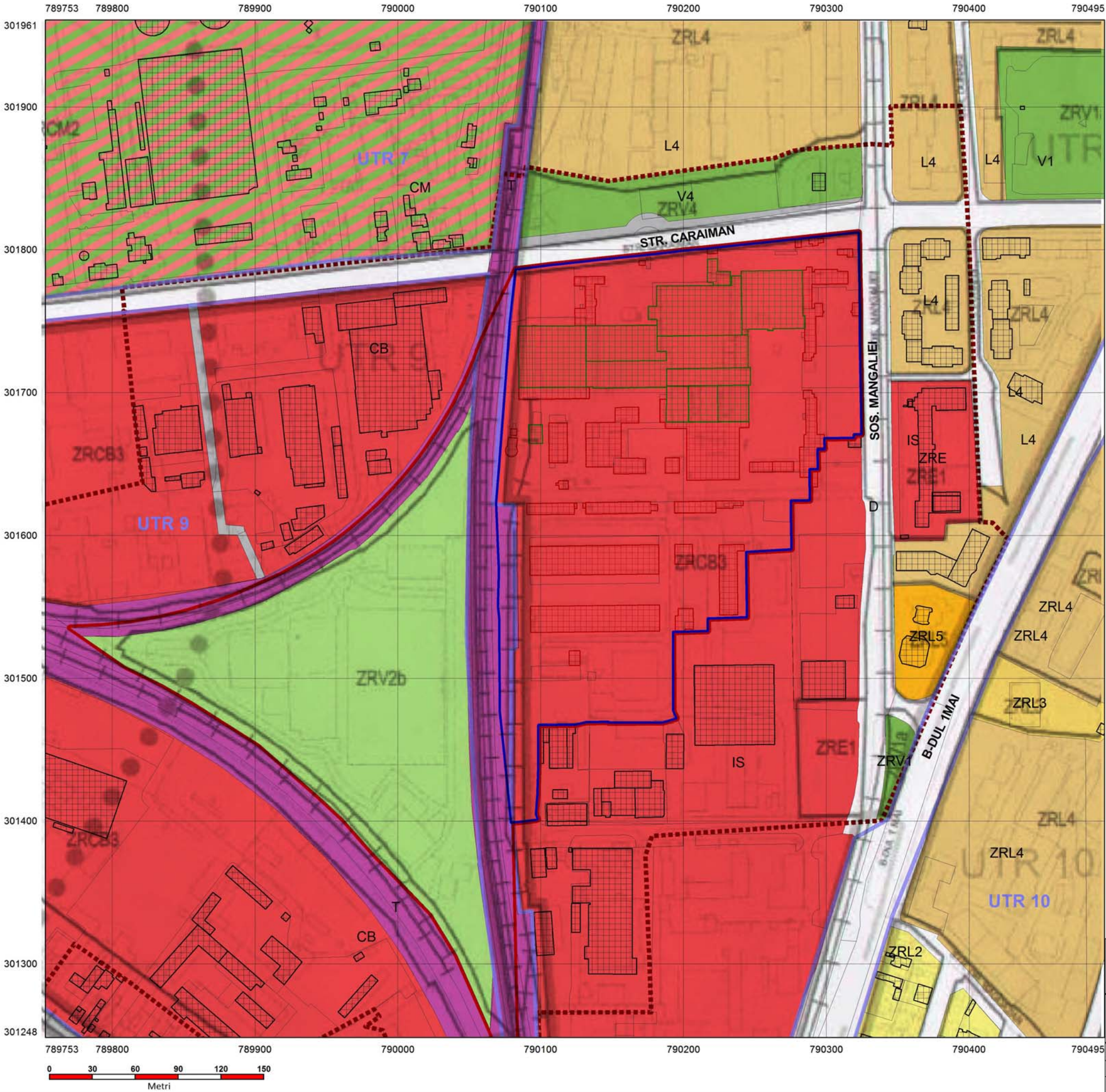
- Legenda:
- Imobil ce genereaza PUZ
 - Constructii
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - Stalp electrice
 - Stalp electrice Cale Ferata
 - Copac/Pom
 - Gaiger
 - Indicator rutier
 - 45.43 Cota teren
 - Linie Cale Ferata

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta
Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 5288 / data 2.9.IV.2019
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Nume si Prenume: OCHIANA GABRIELA
Funcția: CONSILIER GR. I A
d. 16.02.2019

Executant,
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Sind. Dumitrescu Alexandrina
Data: 18.11.2019
S.C. GEACAD LIMITS S.R.L.
ANCI

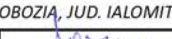
PROIECTANT GENERAL
S.C. GEACAD ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.
Str. Simionescu nr. 40, Mun. Pitesti, Jud. Argeș
BENEFICIAR:
CARMECO S.A. si SAMARINA IMOBILIARE S.A.
Sosea Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta
AMPLASAMENT:
Sosea Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta
DENUMIRE PROIECT:
PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT "SAMARINA CENTER"
SCARA:
1:2.000
DATA:
18.11.2019
DENUMIRE PLANSA:
PLAN SITUATIE
PROIECT
1/51
FAZA
P.U.Z.

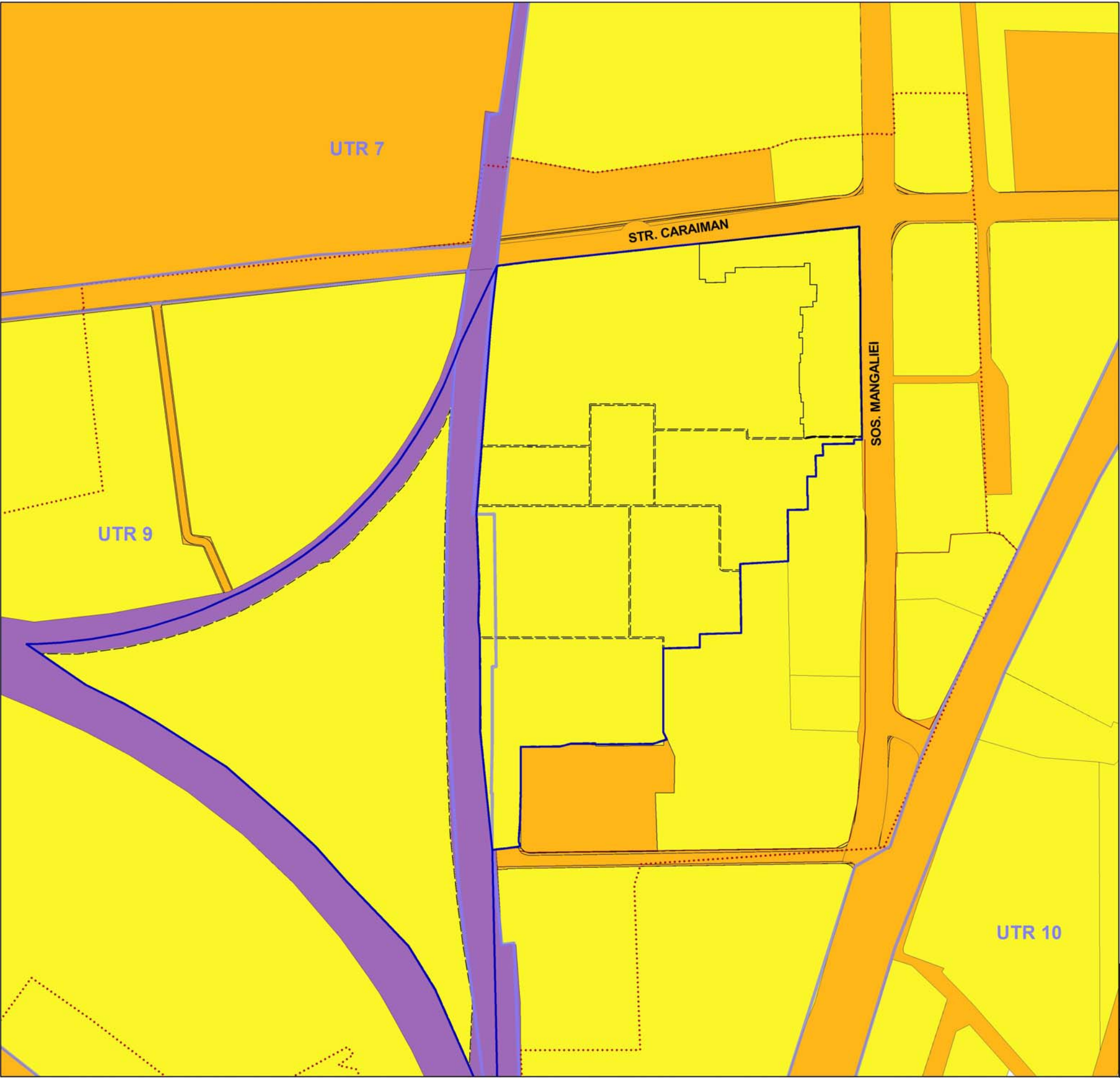
3. SITUATIE EXISTENTA



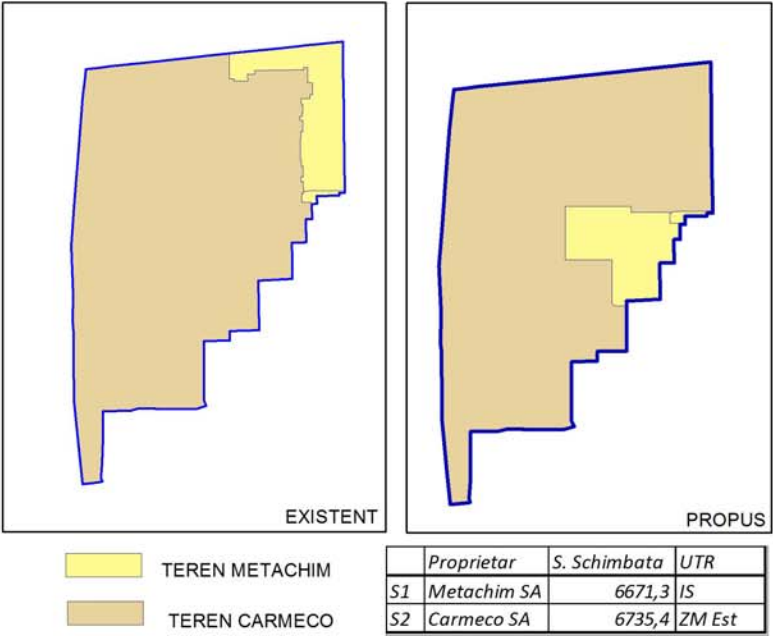
- LEGENDA
- LIMITA UTR-URI
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA SUPRAFATA CARE FACE OBIECTUL PUZ
 - LIMITA SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA
 - LIMITE PARCELE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA CF PUG
 - ZRCB-ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNICOMPLEXE
 - ZRE-ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE
 - ZRCM-ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE
 - ZRL2-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE REGIM MIC DE INALTIME
 - ZRL3-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI
 - ZRL4-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII
 - ZRL5-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE
 - ZRV1-SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT
 - ZRV2-SPATII VERZI PENTRU AGREMENT
 - ZRV4-CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA
 - ZRT-ZONA TRANSPORTURILOR
 - ZONA CIRCULATII PUBLICE
 - CLADIRI
 - CLADIRI PROPUSE A FI REMODELATE
 - CLADIRI PROPUSE A FI DEMOLATE
 - CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE

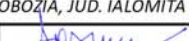
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4607
Ion
IONESCU
Arhitect cu drept de semnatura

 PROIECTANT GENERAL: S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. MUN. PITESTI, JUD. ARGES			Denumire proiect: PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“ Mun. CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Sos. MANGALIEI, Nr. 74		Cod proiect: 010
 PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MBA URBANPRO S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA			Beneficiar: SC SAMMARINA IMOBILIARE SA		Faza: PUZ
Sef Proiect	Arh. Ion Ionescu		Scara 1:2 000	SITUATIE EXISTENTA	Plansa 3
Proiectat	Urb. Mihai Mardale		Data Nov. 2019		
Desenat	Urb. Mihai Mardale				



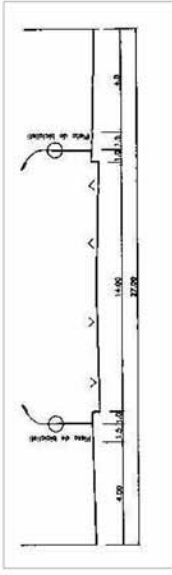
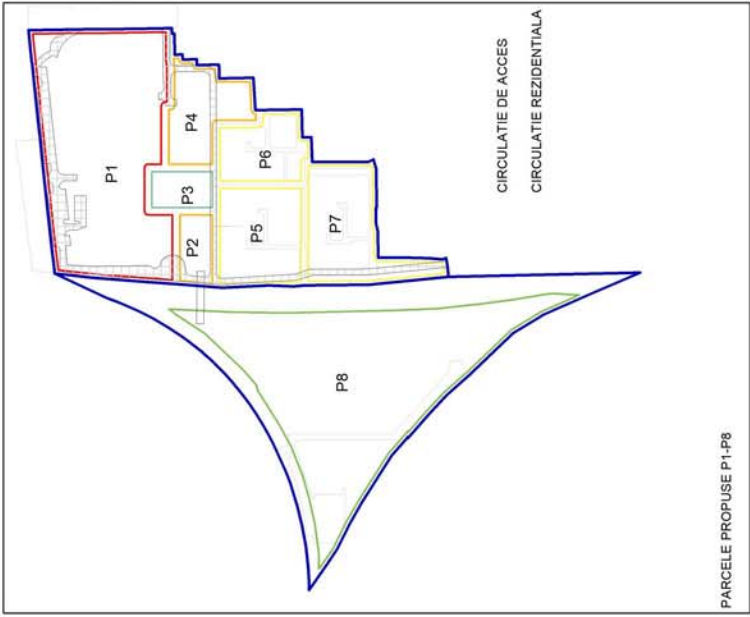
- LEGENDA
- LIMITE
- LIMITA UTR-URI
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA SUPRAFATA CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE
 - LIMITE PARCELE PROPUSE
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE - CIRCULATIE PRIVATA
- PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTRES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL



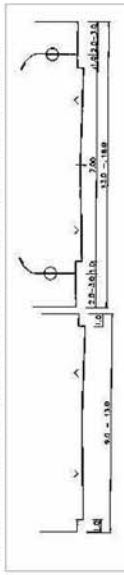
 PROIECTANT GENERAL: S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. MUN. PITESTI, JUD. ARGES			Denumire proiect: PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“ Mun. CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Sos. MANGALIEI, Nr. 74			Cod proiect: 010
 MBA UP URBANPRO S.R.L. PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MBA URBANPRO S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA			Beneficiar: SC SAMMARINA IMOBILIARE SA			Faza: PUZ
Sef Proiect	Arh. Ion Ionescu		Scara 1:2 000	PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	Plansa 5	
Proiectat	Urb. Mihai Mardale		Data			
Desenat	Urb. Mihai Mardale		Oct. 2019			

4.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

	S.TOTALA	SC	SD	POT	CUT
IS	30447.50	14414.00	65301.37	47.34%	2.14
ZM Vest	2900.60	804.00	7758.00	27.72%	2.67
ZM Est	7000.10	2202.70	20160.29	31.47%	2.88
V2	2853.30	1115.50	1672.30	39.10%	0.59
L5	24834.50	4470.66	71523.36	18.00%	2.88
TOTAL	68036	23006.86	166415.318		



PROFIL STRADAL STRADA CATEGORIA II (SOS. MANGALIEI, STR. CARAIMALI)



PROFIL STRADAL STRADA CATEGORIA III

PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT 'SAMMARINA CENTER' w

Mun. Constanta, Sos. Mangaliei nr. 74

PLAN URBANISTIC ZONAL



LEGENDA

- LIMITA**
- LIMITA UTR-URI
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA SUPRAFATA CARE FACE OBIECTUL PUZ
 - LIMITA SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA
 - LIMITA PUZ APROBAT IN VECINATATE (prin HCL 127/2019)
 - LIMITA PARCELE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- IS- ZONA SERVICII MIXTE COMERT SI BIROURI
 - L5- ZONA REZIDENTIALA INALTA
 - M- ZONA MIXTA LOCUIRE SI COMERT LA PARTER
 - V2- ZONA AGREMENT
 - T- ZONA TRANSPORTURILO
 - ZONA CIRCULATII

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA CF PUG/PUZ**
- ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE
 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE
 - ZONA MIXTA ZM1, ZM2, ZM3
 - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE
 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE REGIM MIC DE INALTIME
 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI
 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII
 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE
 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT
 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT
 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA
 - ZONA TRANSPORTURILO

- CIRCULATII**
- CAROSABIL
 - PIETONAL
 - SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI PUBLICE
 - LINE CF
 - ZONE ACCESE CE VOR FI REZOLVATE LA ETAPA ULTERIOARA PRIN STUDII DE TRAFIC

- ALTE REGLEEMNTARI**
- EDIFICABIL PROPUIS
 - REGIM DE INALTIME
 - CLADIRI EXISTENTE IN VECINATATE
 - PASARELE PIETONALA PESTE LINIA CF
 - CIRCULATII INTERIOARE CE VOR FI FUNDAMENTATE PRIN STUDII DE TRAFIC
 - STUDII DE TRAFIC
 - ZONE DE PROTECTIE CF (20m)

BILANT TERITORIAL – PROPUIS:

SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care :	122480
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care :	68036
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	23583
SUPRAFATA DESASURATA (SD):	195202
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALA:	41959
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE PE PARCELA, PARCELE:	1178
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA LA SOL	1316
SUPRAFATA PARCELA AGREMENT PROPRIETATE PUBLICA :	39538
SUPRAFATA TEREN TRANSPORTURI FERUVIARE :	14906

INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME)POT=50%; CUT=2,88; NR. NIV. : P+20

	PROIECTANT GENERAL S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. MUN. PITESTI, JUD. ARGES	Denuntie proiect PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT "SAMMARINA CENTER" Mun. CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Sos. MANGALIEI Nr. 74	Cod proiect 010
	PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. MBA URBANPRO S.R.L. MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA	Beneficiar: SC SAMMARINA IMOBILIARE SA	Faza: PUZ
Proiectat Desenat	Arh. Ion Ionescu Urb. Mihai Mardale	Scara 1:2.000 Data Oct. 2019	Planşa 4.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru
"PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT Sammarina Center"**

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

Intravilan Constanta, zona de reglementare ZRCB3 - poli tertiar principal; Sos. Mangaliei nr. 74

**I.03 Beneficiar: CARMECO S.A. si SAMMARINA IMOBILIARE S.A.; Soseaua Mangaliei nr. 74;
Mun. Constanta**

I.04 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL:

S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L., Str. Smeurei nr. 40, Mun. PITESTI, Jud. Arges

I.05 Faza proiect

P.U.Z.

I.06 Număr proiect

I 571/2019

1.07 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru "**Proiect imobiliar integrat Sammarina Center**". Realizarea planului urbanistic zonal este necesara conform Certificatului de Urbanism aprobat nr. 4552 din 28.11.2018 si a Avizului de oportunitate aprobat nr. 12451 din 21.01.2019.

Suprafata totala a terenurilor ce a generat PUZ este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

- NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta
- EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta
- SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885
- VEST: Teren caile ferate CF: 238957

Documentatia de urbanism se va corela cu prevederea planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei.

Continutul documentatiei de urbanism va raspunde cerintelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT precum si ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 si va trata urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea retelei stradale
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane
- Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Zone protejate si servituti, permisiuni, restrictii – reglementari specific detaliate, incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ

Documentatia de urbanism avizata si aprobata de catre Consiliul local al Mun. Constanta conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al Primariei Mun. Constanta in activitatea de gestionare a spatiului construit din zona studiata.

Toate terenurile ce au generat documentatia, reprezinta proprietatea privata a CARMECO S.A si SAMMARINA IMOBILIARE S.A. conform actelor de proprietate, si se identifica dupa cum urmeaza:

- 1. Imobilul, identificat prin N.C. 206474, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206474 la cererea nr. 79396 din data de 25.06.2018
- 2. Imobilul, identificat prin N.C. 205484, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205484 la cererea nr. 79397 din data de 25.06.2018
- 3. Imobilul, identificat prin N.C. 229161, este proprietatea SC Metachim SA si SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 229161 la cererea nr. 79398 din data de 25.06.2018
- 4. Imobilul, identificat prin N.C. 207266 este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207266 la cererea nr. 79581 din data de 26.06.2018
- 5. Imobilul, identificat prin N.C. 207264, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207264 la cererea nr. 79583 din data de 26.06.2018
- 6. Imobilul, identificat prin N.C. 207265, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207265 la cererea nr. 79582 din data de 26.06.2018
- 7. Imobilul, identificat prin N.C. 205562, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205562 la cererea nr. 79142 din data de 25.06.2018
- 8. Imobilul, identificat prin N.C. 205645, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205645 la cererea nr. 79788 din data de 26.06.2018
- 9. Imobilul, identificat prin N.C. 206473, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206473 la cererea nr. 79199 din data de 25.06.2018



EXISTENT



1.8 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015, împreună cu Certificatele de Urbanism nr.3479 din 11.10.2018; nr. 4010 din 31.10.2018 și nr. 4159 din 09.11.2018, eliberate de primăria Municipiului Constanța.

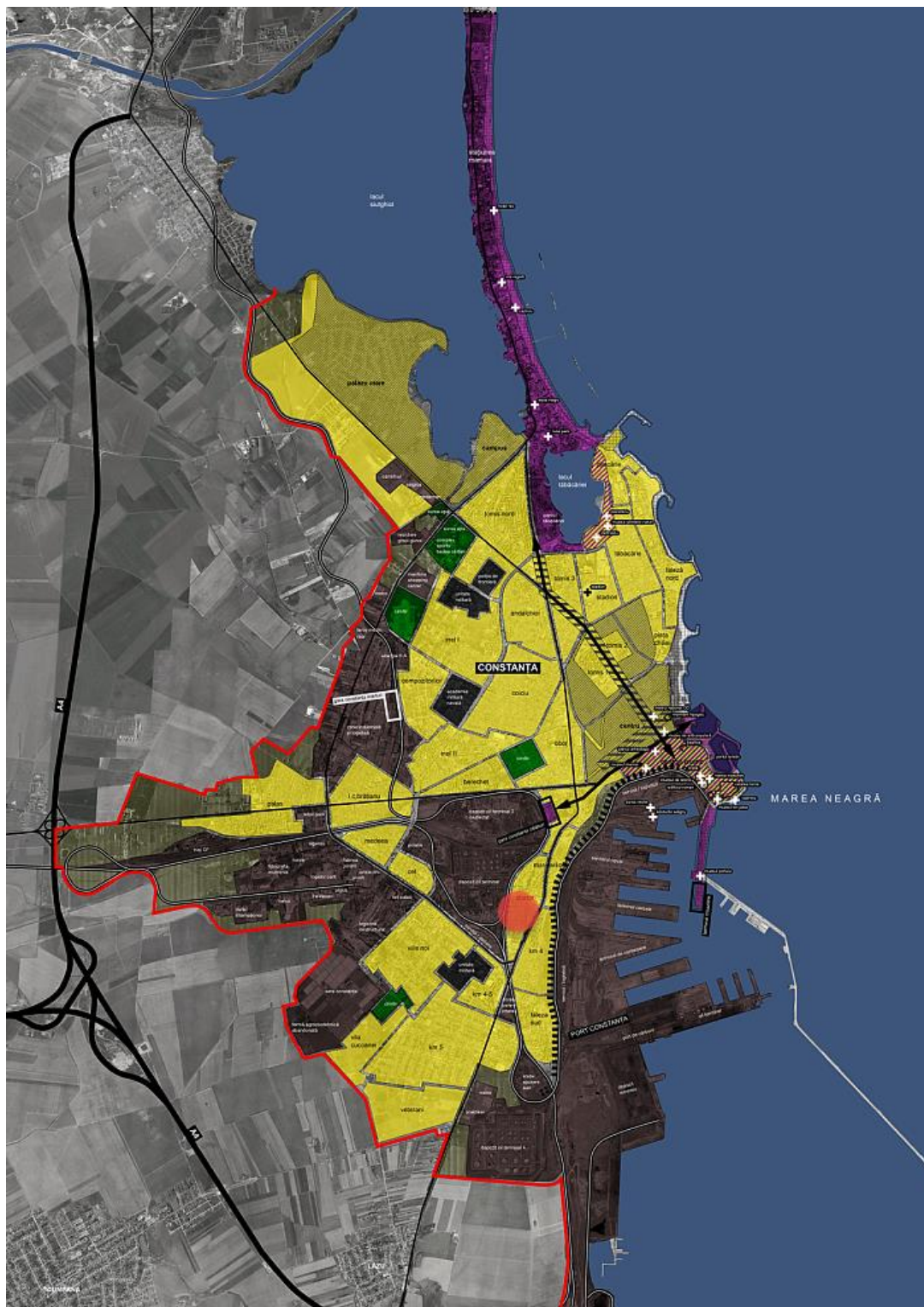
Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările corespunzătoare Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în **intravilanul** Mun. Constanta, în **zona UTR9**, între Cartierul Abator și Cartierul Km4, în apropiere de Farul Constanta. La 400 metri se afla Marea Neagra și Poarta 5 a Portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zona: Soseaua Mangaliei la est și strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada terenuri Mun. Constanta.

Conform P.U.G., zona studiată se afla în **zona de reglementare ZRCB3 – poli terțiari principali**



2.2 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ.

Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.3 CIRCULATIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de accese auto și pietonale facile din arterele importante de circulație din zonă, din Soseaua Mangaliei la est, din strada Caraiman la nord și strada acces sud – Domeniul public Municipiu Constanta.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat este ocupat în prezent cu clădiri de producție, rețele tehnico-edilitare, construcții cu regim de înălțime parter; S+P+1/ 2 și 3 etaje; construcție turn apă integrat P+6 etaje.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este reprezentată de clădiri în stare degradată sau clădiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate în noua soluție urbanistică.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și pluvială din rețeaua municipală, puturi proprii, alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale, telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice vor fi realizate de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2.1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.6 PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.7 DISFUNCTIONALITATI

În zona studiată există spații de producție și de depozitare delimitate la vest de o zonă de spațiu verde și teren sport (după calea ferată existentă) și de spații comerciale la sud – de exemplu magazin de tip Bila.

Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător și nici locuri de parcare delimitate și semnalizate.

Zona studiată, aflată în centrul municipiului Constanța, lângă cele mai importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale.

2.8 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTIFICARI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Studiile de fundamentare Topo și Geo. Pe terenul ce a generat P.U.Z. nu restricționează dezvoltarea propusă pe teren.
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public.

2.9 PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 23.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2018, zona studiată face parte din **zona de reglementare ZRCB3 – poli terțiari principali**, indicatorii urbanistici admisi în zona studiată sunt astfel:

1. Utilizări admise:

Servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); Unități mici și mijlocii specializate în activități de producție în domeniul de varf; Servicii financiar-bancare și de asigurări; Servicii pentru cercetare- dezvoltare; Unele insertii de institutii și servicii publice administrative supramunicipale sau municipale; Centre de informare, bibliotecă—mediotecă; centre de telecomunicații și servicii postale; Edituri, servicii pentru media; Hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de receptivitate; Restaurante, cofetării, cafenele, baruri; Spații pentru expoziții, galerii; Servicii profesionale, colective și personale pentru angajați și clienți; Școli profesionale, activități asociative diverse; Comerț cu amănuntul în cadrul unor centre comerciale și/sau străzi comerciale; Loisir – casino, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite și descoperite; Unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar; Locuințe cu partiu special pentru profesii libere; Spații verzi pentru odihnă, recreere, promenade; Parcaje supraetajate.

2. Utilizări admise cu condiționari:

Conform PUZ, cu următoarele recomandări: întrucât realizarea acestor obiective se va derula în perioade mari de timp, se recomandă ca, prin PUZ, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

3. Utilizări interzise:

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul pierderii atractivității zonei pentru investitori; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozite en gros; depozitari de material reutilizabile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4. Regim de înălțime: conform P.U.G. legal aprobat, prin regulamentul aferent, în corelație cu necesitățile funcțiunilor respective și cu contextul urban.

1. POT maxim admis = 50%

2. CUT maxim admis = 2,4

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, sunt următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile, și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere complexitatea lucrărilor, proiectul se va realiza în mai multe etape :

- pentru început vor fi demolate o parte din clădirile anexe existente.
- în fazele următoare se vor începe lucrările de construcție pentru clădirea de birouri, Schimbare destinație clădiri existente în galerii comerciale și pentru ansamblurile de locuințe și funcțiuni conexe (wellness, etc.).

Luând în considerare atât amplasamentul, suprafața terenului, evoluțiile pozitive ale zonei de sud a orașului, dezvoltările curente și viitoare din perimetrul orașului și nu în ultimul rând dorințele beneficiarului, se consideră oportun realizarea unui proiect de dezvoltare cu caracter integrat care să cuprindă următoarele zone :

- **Zona ZM1**- zona mixta de birouri clasa A cu regim de înălțime 2S+P+20 etaje cu spații de garare proprii în regim preponderent subteran pe două nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile și parțial circulabile. Suprafața construită proiectată=1.702,40mp ; S. desfasurată=23.741,60mp.
- **Zone ZMSD1/ZMSD2 și ZSDC**- zona dedicată businessului comercial prin schimbarea destinației clădirilor existente în galerii comerciale.
S. constr.proiectată=12.421,20mp ; S.desfasurată=29.260,97mp.
- **Zone ZR/ ZM2 și ZM3** – zona de ansambluri de locuințe cu 1.186 apartamente de una, două, trei și patru camere, cu regim de înălțime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticală se va asigura prin intermediul caselor de scări prevăzute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuințe s-au prevăzut parcuri preponderent subteran pe două nivele. Structura va fi în cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasă necirculabilă și parțial circulabilă. Supr. Construită proiectată=8.747,75mp ; S. desfasurată=112.588,05mp
La aceste suprafețe se mai adaugă suprafețele construite și desfasurate a spațiilor comerciale și a subsolurilor. Supr. Construită=1.140,60mp ; S. desfasurată= 9.934,86mp.
- **Zona ZA**- zona de funcțiuni conexe necesare asigurării unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unei clădiri P+1 cu piscină interioară și exterioară și spații de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,30mp).

Mixul de funcțiuni se va realiza de așa manieră încât să fie armonizat în materie de accesuri, servicii conexe și facilități, dar în același timp distinct și separat ca activitate de afaceri, respectiv viața comunitară rezidențială.

- **Zona ZTE** zona tehnico-edilitară (centrală termică de cogenerare).
Suprafața construită = desfasurată proiectată = 290,00mp.

Ansamblul va fi prevăzut cu spații verzi, zone de interes și zone de loisir dotate cu mobilier urban, folosite în comun. Circulațiile în interiorul incintei vor fi preponderent pietonale. Circulațiile auto sunt dispuse preponderent perimetral și subteran.

De asemenea, pentru a pune în valoare zona și la solicitarea autorităților (primarie), s-a prevăzut un pasaj pietonal peste calea ferată de interes local în așa fel încât să se facă legătura între zona rezidențială cu zona de sport și agrement din zona de vest.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUȘ

2S+P+15 etaje - locuinte; 2S+P+20 etaje - cladire birouri; Parter înalt – zona tehnico-edilitara.

ALINIAMENTE

Cladiri rezidentiale: 10,00 m fata de limitele de proprietate si min. 20,00 m fata de ax linia ferata

Cladire birouri: între 8,00 si 14,00 m fata de limita est Soseaua Mangaliei

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Suprafata teren = 68.036 mp

Suprafata construita totala propusa = 23.583,80 mp

Suprafata desfasurata totala propusa = 195.202,13 mp

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘ P.O.T. = 34,7%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ C.U.T. = 2,87

ILUSTRARE SUGESTIVA A POSIBILITATII DE DEZVOLTARE IN ZONA STUDIATA



3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la rețelele existente în zona.

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate branșamentele se vor realiza conform soluției propuse de detinatorul de rețea.

3.3 Asigurarea procentului minim de spații verzi - Se propune ca odată demarata documentația de tip P.U.Z., în funcție de modul de parcelare în vederea construirii, să se reglementeze o zonă de spații verzi, cu destinația de grădina urbană, în vederea asigurării și creșterii gradului de confort al locuirii. Spațiile verzi, în proporție de min. 10% din suprafața totală a terenului, se vor realiza conform H.C.J.C. Nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța.

3.4 Asigurarea numărului minim de locuri de parcare - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/2017, actualizat, pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța.



ILUSTRARE SUGESTIVĂ A POSIBILITĂȚII DE DEZVOLTARE ÎN ZONA STUDIATĂ

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere a avizelor, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor,

Totodată se va ține cont de documentațiile de urbanism de proximitate aprobate anterior, în vederea coroborării soluțiilor acestora cu investiția propusă, și maximizarea potențialului zonei.

Astfel, ținând cont de situația existentă a vecinătăților, documentația vizează creșterea regimului de înălțime și diversificarea funcțiilor astfel încât pe termen mediu și lung, această zonă a municipiului Constanța să devină un nou pol comercial, de servicii și locuire.

Caracterul mixt ce se dorește pentru această zonă, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiază de spații publice și grădini urbane, situate în proximitatea nodurilor comerciale și de servicii/echipamente publice.



Întocmit, Octombrie 2019

Am. Ion Ionescu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“,

Mun. Constanta, Jud. Constanta, Sos. Mangaliei, Nr. 74

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Constanta, județul Constanta, Sos. Mangaliei, Nr. 74, ocupând o suprafață de 122 480mp. Acesta se află în intravilan, în partea central sudică a localității, având categoria de folosință curți construcții.

Suprafața care face obiectul documentației este atât în domeniul privat proprietate CARMECO SA și METACHIM SA suprafață 68036mp și în domeniul public atât al municipiului Constanta, în suprafață de 39 538 mp, și al CFR suprafață teren 14 906mp .

Vecinătățile sunt:

NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta

EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta

SUD: strada acces, teren Mun. Constanta și proprietăți private CF: 203378; 217237 și 224885

VEST: Teren cale ferată CF.

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantărilor.

Condiții de aplicare

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan

Urbanistic Zonal, cazuri specificate in continuare, precum si in continutul regulamentului.

Corelari cu alte documentatii

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Constanta.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Constanta, judetul Constanta aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

3.2. Functiunea predominata a parcelelor situate in vecinatatea apropiata a amplasamentului este zona centrala compacta, zona mixta, locuire si spatiu verde.

3.3. Conform PUG si RLU aprobat, terenul este situat in intravilan.

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura unitate functionala pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile curti-constructii din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza prin anunturi in mass-media si anunturi la avizierul primariei Constanta.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor in vigoare si a Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protectia solului si a subsolului

Prin respectarea regimului deseurilor, incluzand atat eliminarea ritmica cat si depozitarea adecvata a acestora, se considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol si subsol.

Atat pe perioada de executie cat si de functionare, va fi prevazut cu platforma amenajata pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie si selectiva a deseurilor (cosuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descarcare la depozitele autorizate prin contract de prestari servicii sau reciclate, dupa caz.

Referitor la impactul pe care il poate avea activitatea asupra solului si subsolului, lucrarile vor avea o perioada de executie limitata in timp. Modificarile intervenite in calitatea si in structura solului si a subsolului apar datorita realizarii drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj si a constructiilor propuse.

Protectia calitatii apelor

Avand in vedere concentratiile estimate precum si numarul redus de personal ce opereaza in cadrul noii investitii se estimeaza un impact nesemnificativ al activitatii asupra factorului de mediu, apa.

In cazul de fata nu exista scurgeri accidentale de substante poluante, in coloana de apa.

Protectia aerului

Avand in vedere tipurile de lucrari ce se vor executa in perioada de organizare de santier se estimeaza un impact nesemnificativ al activitatii asupra factorului de mediu aer.

Dupa construire obiectivul nu reprezinta sursa de poluare pentru aer.

Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

Deseurile rezultate din cadrul investitiei, atat cele din faza de constructie cat si cele din faza de functionare vor fi depozitate conform cu legislatia de

mediu si evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deseurilor rezultate din activitate, respectiv constructie.

Aria naturala protejata de interes comunitar afectata de implementarea proiectului.

Nu exista la momentul de fata zone sau arii protejate care sa coincida cu situl studiat, motiv pentru care nu sunt necesare masuri pentru protectia siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

In urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionam ca proiectul ce are ca scop realizarea investitiei, ce urmeaza a fi executat in mun. Constanta, bd. Matei Basarab, zona Nr. 74, jud. Constanta are un IMPACT NESEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

Zonele de protectie si siguranta conform cu "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice- Revizia I" din 2007:

- distanta minima in plan orizontal (apropiere) dintre LES 20 kV fara sa constituie traversare si cea mai apropiata parte a cladirii va fi de 0,6 m;
- distanta pe orizontala intre LEA cu conductoare izolate si orice parte a cladirii va fi de 1m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare in constructie zidita este delimitata de suprafata construita, respectiv de suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice, extinsa cu cate 0.2m pentru fiecare latura).

Zonele de protectie si siguranta conform cu Legea nr.129 din 16 octombrie 1996 privind transportul pe caile ferate romane si Ordonanta de urgenta 12/1998 cu privire la Siguranta si protectia infrastructurii feroviare:

(1) In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, se instituie zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

(3) In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

(4) Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In urma analizei situatiei existente s-au conturat urmatoarele concluzii:

- ✓ functiunea existenta a zonei este de zona centrala complexa,
- ✓ in vecinatate exista zone de servicii, locuire, mixte si spatii verzi,
- ✓ conform P.U.G. si R.L.U. al mun. Constanta, amplasamentul este situat in intravilan,
- ✓ conform documentatiei cadastrale categoria de folosinta curti constructii,
- ✓ nu se schimba categoria de folosinta a terenului.

Aceste considerente privind caracteristicile functionale si configuratia amplasamentului studiat, au determinat stabilirea urmatoarelor zone functionale: „IS – Zona institutii si servicii” „M –Zona mixta locuire si servicii” „L5 – Zona locuire colectiva” si „V2 –Zona servicii de agrement”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea si utilizarea terenului va tine seama de compatibilitatea functionala intre diferite activitati si de prescriptiile privind protectia mediului; pot fi amplasate orice activitati cu conditia limitarii riscurilor tehnologice si a degradarii mediului inconjurator. Se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;

- servicii sociale, colective si personale Sunt furnizate de organisme guvernamentale, neguvernamentale (ONG-uri sau organizatii non profit) si societati comerciale. Chiar si asa, in cea mai mare parte, asistenta sociala continua sa fie furnizata informal de catre familie, prieteni, vecini, voluntari neplatiti. Serviciile sociale pot fi organizate si furnizate separat sau ca parte a altor servicii conexe, precum prestatii sociale, servicii de sanatate si educatie. Exista diferente la nivel european in ceea ce priveste numarul si tipul de utilizatori ai serviciilor sociale. In cea mai mare parte a tarilor, serviciile sociale se adreseaza persoanelor varstnice, copiilor si familiei, persoanelor cu dizabilitati (fizice si mentale). Pot fi furnizate la domiciliu, in centre de zi, in sistem rezidential sau institutii. La nivel European exista tendinta de reducere a serviciilor oferite in sistem rezidential si orientarea spre servicii oferite la domiciliu, in mediul obisnuit de viata al utilizatorilor. Serviciile sociale sunt oferite de asistenti sociali, dar si de catre alti angajati din domeniul social (ingrijitori la domiciliu, animatori sociali, lucratori sociali, psihologi, psihoterapeuti, kinetoterapeuti, sociologi). Munca voluntara reprezinta o resursa importanta in cele mai multe tari.;

- activitati asociative diverse
- comerț cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul;
- echipamente aferente infrastructurii tehnico-edilitare;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite conversia unor zone astfel incat sa poata gazdui activitati sezoniere si evenimente. Se admit la etajele P+1 – P+20 ale unor cladiri de birouri, locuinte cu partiu special, de serviciu, incluzand spatii pentru profesii libere.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari: orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 30447.50mp.;
- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei catre str. Caraiman, Sos. Mangaliei;

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de 15m.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 15 m in partea de V si 2m in partea de est (sos. Mangaliei).

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise, deviere de la distanta aceasta se va realiza in urma unui studiu de insorire.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 (privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare la autorizarea lucrarilor de constructii si amenajari pe raza municipiului Constanta) cu toate modificarile ulterioare.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +20E.

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivelor de 82,41 m, respectiv cota absoluta maxima de 118,40 m (35,99 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 82,41 m inaltimea maxima a constructiilor).

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insoririi constructiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarii privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si

tratate a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratata arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeasi atentie ca fatada principala.

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

- piese scrise: memoriu tehnic de arhitectura si celelalte detalii implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului;

- exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a solutiei tehnice;

- piese desenate:

- planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient;

- simulari 3D (pe zi si pe noapte)

- reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascusa si nu va traversa elementele arhitecturale;

- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena

- in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3, 00 metri de la nivelul solului ;

- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului, din cadrul Primariei municipiului Constanta.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata minima de spatiu verde necesara a fi asigurata conform Regulamentului privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta cat si a HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta si anume 50%. Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar,

cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor și parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicata,
- suprafata fatadelor constructiilor,
- suprafata teraselor/acoperisului.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulatiile publice pentru activitati care polueaza vizual (depozitari de deseuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

Exceptii

a) In cazul in care obligativitatea asigurarii suprafetei de spatiu verde amenajat la sol nu este posibila, procentul de spatii verzi necesar poate fi asigurat prin amenajarea unor noi spatii plantate intr-o zona indicata de catre autoritatea locala prin autorizatia de construire (exclusiv spatiile verzi amenajate existente pe domeniu public). Exemple de astfel de cazuri pot fi:

- terenurile cu constructii existente pe care terenul ramas neconstruit este mai mic decat suprafata minima necesara de spatiu verde,
- in cazul in care solutia de acoperire (șarpanta) nu permite amenajarea de terase verzi,
- in cazul cladirilor cu statut de monument istoric sau cu valoare arhitecturala pentru care nu este permisa modificarea fatadelor, etc.

b) Prezentul regulament nu se aplica in cazul schimbarii de destinatie la constructiile existente.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionat si nu vor crea un impact vizual negativ.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilant teritorial – situatia propusa

BILANT TERITORIAL PROPUS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA IS din care	30447,5	
Suprafata construita:	14414	47.34%
Suprafata desfasurata:	65301,37	
Suprafata spatiu verde la sol:	4387	14.40%
Suprafata circulatii si amenajari:	4119	38.26%
Indici urbanistici maximi : POT -50%, CUT -2.88, Reg.H. – P+20		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 50 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA MIXTA LOCUIRE SI SERVICII (M);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- sedii ale unor companii si firme cu servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- spatii comerciale in proprietate private, care nu genereaza discomfort din punct de vedere al zgomotului, sau volumului mare de transport (parterul blocurilor noi)
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private si publice, parcaje la demisol si la suprafata, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de scoli sau licee;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari: orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 3900.60mp. parcela din Vest si 7000.1mp parcela din Est;

- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public;

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de 5m.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 4 m, ele variind cf planului de reglementari.

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise, deviere de la distanta aceasta se va realiza in urma unui studiu de insorire unde este cazul.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier. Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 (privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare la autorizarea lucrarilor de constructii si amenajari pe raza municipiului Constanta) cu toate modificarile ulterioare.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +15E (Inaltime maxima de la nivelul terenului de 64.00m).

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeaasi atentie ca

fatada principala.

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

- piese scrise: memoriu tehnic de arhitectura si celelalte spalitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului;

- exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a solutiei tehnice;

- piese desenate:

- planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient;

- simulari 3D (pe zi si pe noapte)

- reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale;

- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena

- in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3, 00 metri de la nivelul solului ;

- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriu lu, din cadrul Primariei municipiului Constanta.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata minima de spatiu verde necesara a fi asigurata conform Regulamentului privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta cat si a HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta si anume 50%. Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la, Regulamentul General de Urbanism,

aprobat prin HGR 525/1996, republicata; suprafata fatadelor constructiilor; suprafata teraselor/acoperisului.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Exceptii

a) In cazul in care obligativitatea asigurarii suprafetei de spatiu verde amenajat la sol nu este posibila, procentul de spatii verzi necesar poate fi asigurat prin amenajarea unor noi spatii plantate intr-o zona indicata de catre autoritatea locala prin autorizatia de construire (exclusiv spatiile verzi amenajate existente pe domeniu public). Exemple de astfel de cazuri pot fi:

- terenurile cu constructii existente pe care terenul ramas neconstruit este mai mic decat suprafata minima necesara de spatiu verde,
- in cazul in care solutia de acoperire (șarpanta) nu permite amenajarea de terase verzi,
- in cazul cladirilor cu statut de monument istoric sau cu valoare arhitecturala pentru care nu este permisa modificarea fatadelor, etc.

b) Prezentul regulament nu se aplica in cazul schimbarii de destinatie la constructiile existente.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionale si nu vor crea un impact vizual negativ.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilant teritorial – situatia propusa

M VEST

BILANT TERITORIAL PROPUS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA IS din care	2900.60	
Suprafata construita:	804	27.72%
Suprafata desfasurata:	7758	
Suprafata spatiu verde la sol:	959	33.06%
Suprafata circulatii si amenajari:	2237.6	39.22%
Indici urbanistici maximi : POT -50%, CUT -2.88, Reg.H. – P+15		

M EST

BILANT TERITORIAL PROPUS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA IS din care	7000,1	
Suprafata construita:	2202,7	31.47%
Suprafata desfasurata:	20160,29	
Suprafata spatiu verde la sol:	2365	33.78%
Suprafata circulatii si amenajari:	2432,4	34.75%
Indici urbanistici maximi : POT -50%, CUT -2.88, Reg.H. – P+15		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 50 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA LOCUIRE COLECTIVA (L5);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte;
- Echipamente publice sau de interes public;
- Activitati comerciale, servicii si artizanale de mici dimensiuni cu conditia sa nu incomodeze sau sa polueze vecinatatile;

In cadrul acestei functiuni se solicita prin studiu privind dotarile de proximitate servicii de educatie prescolara (gradinita, cresa) pentru care vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 5mp/copil.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea sau continuarea functionarii in zona de locuit a oricaror activitati care prin natura lor si prin modul lor de functionare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, statii service, depozite de substante periculoase, cluburi si restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze si statii de intretinere auto.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 24 834,50mp;
- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public;

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de minim 10m in partea de nord .

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Este permis regimul de construire inchis, cuplat sau izolat.

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii dar nu mai putin de 3,0m cu urmatoarele exceptii:

-in cazul in care parcela este limitata lateral de doua calcane cladirea se lipeste de cele doua calcane formand un front continuu;

-in cazul in care parcela este limitata pe o singura latura de calcanul unei cladiri invecinate, noua constructie se va lipi in mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta fata de cealalta limita distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3,0m;

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise, deviere de la distanta aceasta se va realiza in urma unui studiu de insorire unde este cazul.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 (privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare la autorizarea lucrarilor de constructii si amenajari pe raza municipiului Constanta) cu toate modificarile ulterioare.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +15E (Inaltime maxima de la nivelul terenului de 64.00m).

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeaasi atentie ca fatada principala.

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

- piese scrise: memoriu tehnic de arhitectura si celelalte specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului;
 - exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice;
 - piese desenate:
 - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient;
 - simulari 3D (pe zi si pe noapte)
 - reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascusa si nu va traversa elementele arhitecturale;
 - pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
 - in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3, 00 metri de la nivelul solului ;
 - firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
 - proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului, din cadrul Primariei municipiului Constanta.
- ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata minima de spatiu verde necesara a fi asigurata conform Regulamentului privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta cat si a HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta si anume 30%. Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicata,

- suprafata fatadelor constructiilor,
- suprafata teraselor/acoperisului.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Exceptii

a) In cazul in care obligativitatea asigurarii suprafetei de spatiu verde amenajat la sol nu este posibila, procentul de spatii verzi necesar poate fi asigurat prin amenajarea unor noi spatii plantate intr-o zona indicata de catre autoritatea locala prin autorizatia de construire (exclusiv spatiile verzi amenajate existente pe domeniu public). Exemple de astfel de cazuri pot fi:

- terenurile cu constructii existente pe care terenul ramas neconstruit este mai mic decat suprafata minima necesara de spatiu verde,
- in cazul in care solutia de acoperire (șarpanta) nu permite amenajarea de terase verzi,
- in cazul cladirilor cu statut de monument istoric sau cu valoare arhitecturala pentru care nu este permisa modificarea fatadelor, etc.

b) Prezentul regulament nu se aplica in cazul schimbarii de destinatie la constructiile existente.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionat si nu vor crea un impact vizual negativ.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilant teritorial – situatia propusa

BILANT TERITORIAL PROPUS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA L5 din care	24834,5	
Suprafata construita:	4470,66	18,00%
Suprafata desfasurata:	71523,36	
Suprafata spatiu verde la sol:	13606,84	54,79%
Suprafata circulatii si amenajari:	6757	27,21%
Indici urbanistici maximi : POT -35%, CUT -2.88, Reg.H. – P+15		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 35 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA SERVICII DE AGREMENT (V2);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

-sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate;

- piscina;
- sala de fitness si wellness;
- terenuri de sport;
- circulatii pietonale si carosabile/ parcaje auto.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari: orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 2853,30 mp;
- surafata totala parcela aflata in proprietatea administratiei publice este de 39 538 mp;
- forma parcelelor : neregulata;
- deschiderea parcelei proprietate beneficiar catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public; deschidere parcela proprietate domeniu public catre drum de acces secundar din str. Caraiman.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de 8 00m.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 2 m.

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 (privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare la autorizarea lucrarilor de constructii si amenajari pe raza municipiului Constanta) cu toate modificarile ulterioare.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +1E inalt (Inaltime maxima de la nivelul terenului de 10.00m).

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeaasi atentie ca fatada principala.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata minima de spatiu verde necesara a fi asigurata conform Regulamentului privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta cat si a HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta si anume 40%. Procentele minimale, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor și parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicata,
- suprafata fatadelor constructiilor,
- suprafata teraselor/acoperisului.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Exceptii

- a) In cazul in care obligativitatea asigurarii suprafetei de spatiu verde amenajat la sol nu este posibila, procentul de spatii verzi necesar poate fi asigurat prin amenajarea unor noi spatii plantate intr-o zona indicata de catre autoritatea locala prin autorizatia de construire (exclusiv spatiile verzi amenajate existente pe domeniu public). Exemple de astfel de cazuri pot fi:
- terenurile cu constructii existente pe care terenul ramas neconstruit este mai mic decat suprafata minima necesara de spatiu verde,
 - in cazul in care solutia de acoperire (șarpanta) nu permite amenajarea de terase verzi,
 - in cazul cladirilor cu statut de monument istoric sau cu valoare arhitecturala pentru care nu este permisa modificarea fatadelor, etc.
- b) Prezentul regulament nu se aplica in cazul schimbarii de destinatie la constructiile existente.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuii transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilant teritorial – situatia propusa

Servicii/agrement

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA IS din care	2853,3	
Suprafata construita:	1112,7	39,00%
Suprafata desfasurata:	1672,3	
Suprafata spatiu verde la sol:	745	26,11%
Suprafata circulatii si amenajari:	995,6	34,89%
Indici urbanistici maximi : POT -50%, CUT -0.75, Reg.H. – P+1		

Agrement

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA IS din care	39538	
Suprafata construita:	1300	3,29%
Suprafata desfasurata:	2100	
Suprafata spatiu verde la sol:	15756	39,85%
Suprafata circulatii si amenajari:	22482	56,86%
Indici urbanistici maximi : POT -10%, CUT -0.2, Reg.H. – P+1		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis servicii/agrement = 50 %

P.O.T. maxim admis agrement = 10 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis servicii/agrement= 0.75

C.U.T. maxim admis agrement= 0.2

Intocmit de
Urb. Mihai Mardale