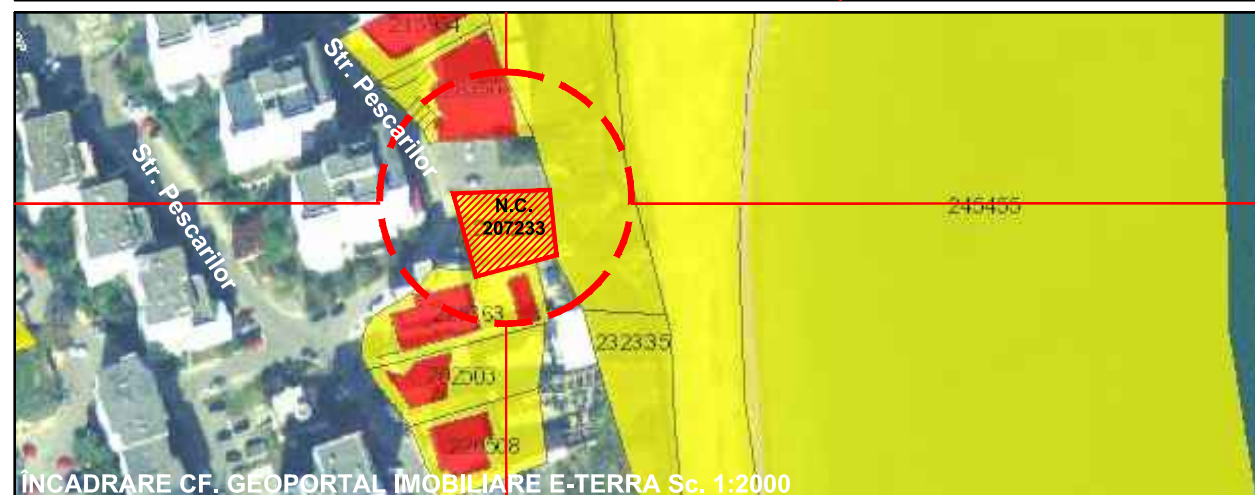
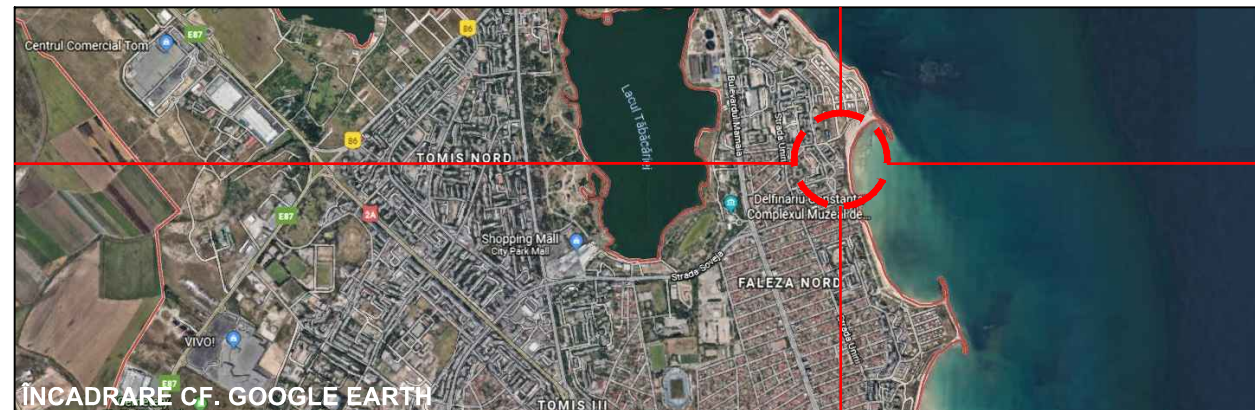


P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



ÎNCADRARE LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA

LEGENDĂ

Zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= aprox. 15722,30 mp. / 1,57 ha.

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral vechi 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp. (conform acte)** și **465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate)**. Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este **neîmprejmuit**.

Vecinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

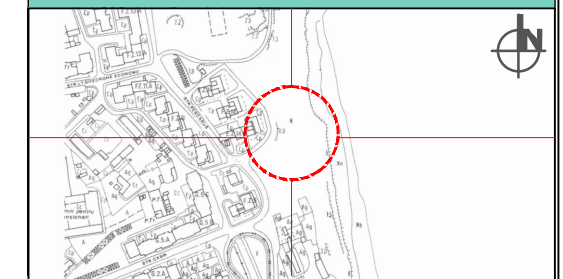
Vecinătăți zonă propusă pentru studiu:

- La Nord: Alee, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun.Constanța;
- La Vest: Strada Pescarilor.

Identificare teren ce a generat prezenta documentație S.= 465,00 mp. (conform măsurători)

Limită zonă studiată P.U.Z.
S.= aprox. 15722,30 mp. / 1,57 ha.

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA_O.C.P.I.



OBIECTIV:

P.U.Z.- ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:

Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR :

PUFLEANU DUMITRU

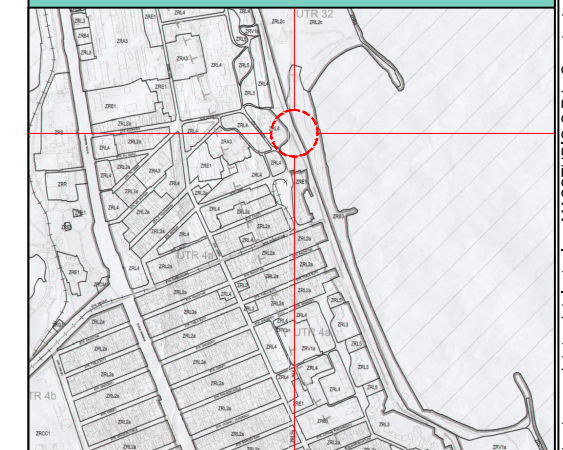
PROIECTANT GENERAL:

MASSTUDIO S.R.L.
113/2488/2017
 Cod fiscal: RO37943819
 Sediu social: Constanța, Str. Theodor Burada, nr. 35A, etaj 2
 Tel: 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z	05/2019

	Nume	Semnătură
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
	ARH. STEBINGAR MIHAI	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. NEDEA BIANCA RALUCA	
	URB. FURNICĂ ANA-MARIA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



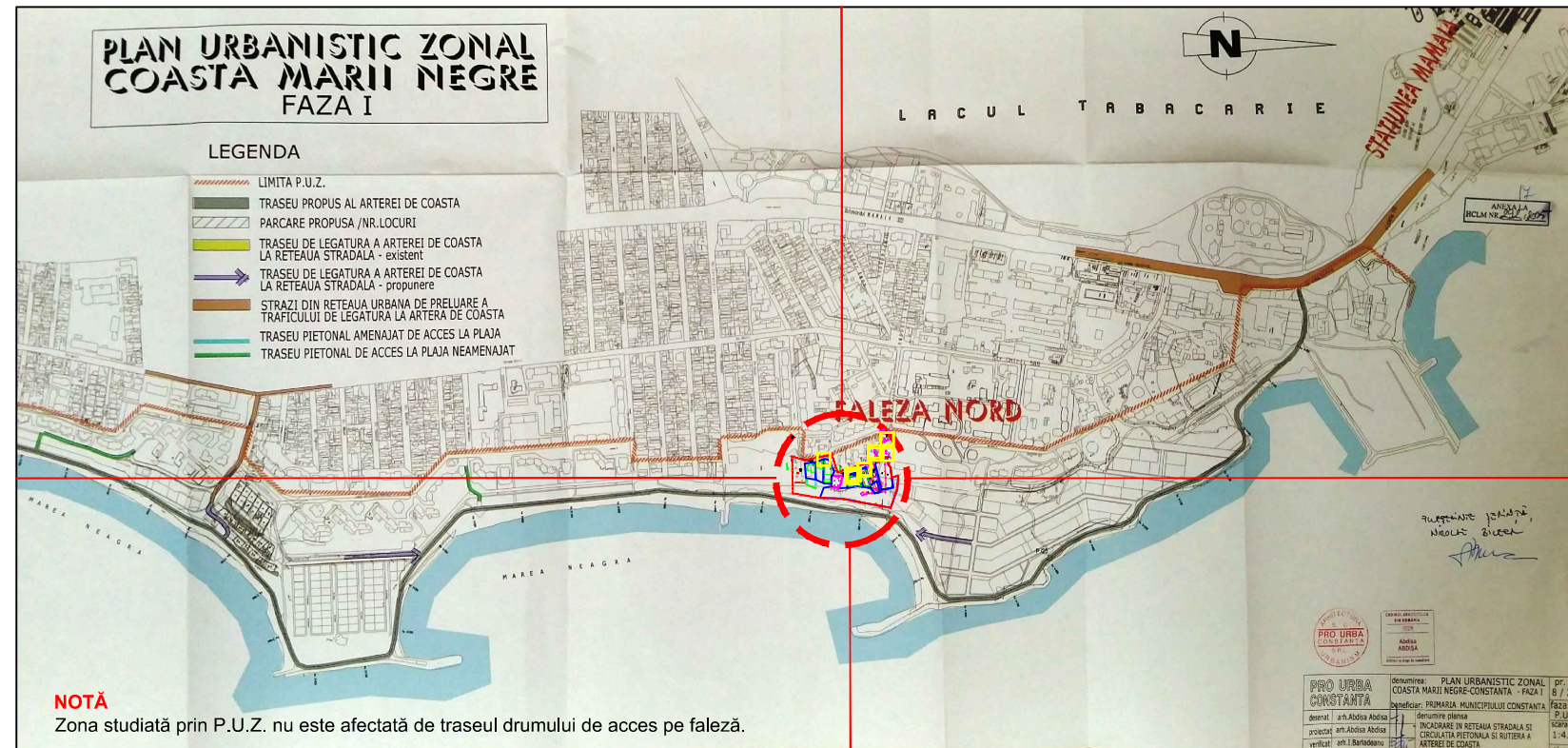
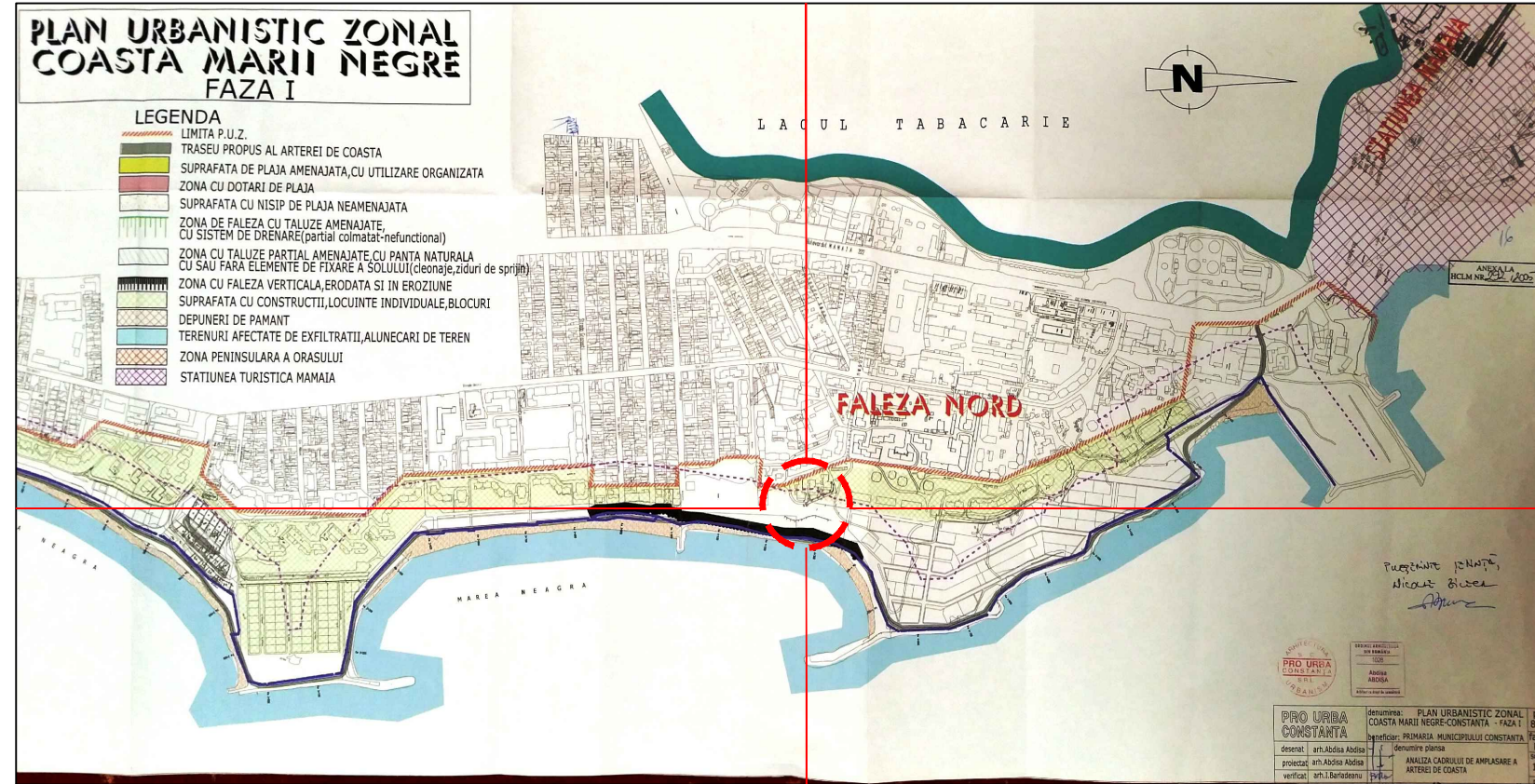
TITLU PLANȘĂ :
INCADRARE -MUNICIPIU / ZONA-
SCARA :
-/---
FORMAT PLANȘĂ :
A3 (42 x 29.7 cm)
PLANȘA NR.:
U01.1

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ÎNCADRARE P.U.Z. ZONA DE COASTĂ

- REGLEMENTĂRI identificate conform P.U.Z. ZONA DE COASTA MĂRII NEGRE - ETAPA I - CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII TURISTICE A ALEZEI TOMIS-MAMAIA aprobat prin HOTĂRĂREA nr.292 din 25.05.2005;
- obiectul documentației - drumul de acces pe falează, legătură Port Tomis de Mamaia printr-o variantă care să nu traverseze centrul orașului (decongestionarea traficului și creare protecție falează).

ÎNCADRARE P.U.Z. ZONA DE COASTĂ



Proiectul « Creșterea atractivității falezei Tomis - Mamaia » se încadrează într-o strategie amplă Primăriei Municipiului Constanța de reabilitare și modernizare a litoralului Marii Negre în zona Constanța - Mamaia atât din punct de vedere al infrastructurii cât și al facilităților turistice. Această strategie cuprinde următoarele obiective:

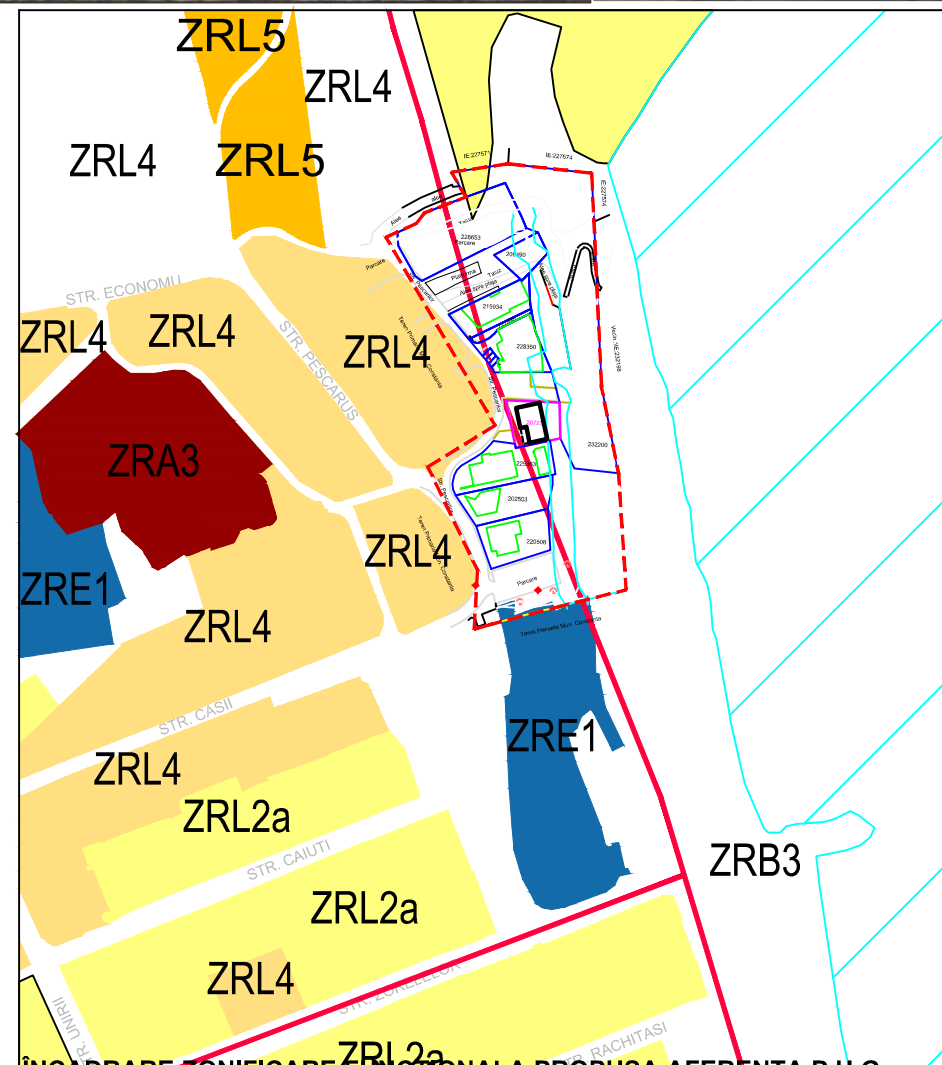
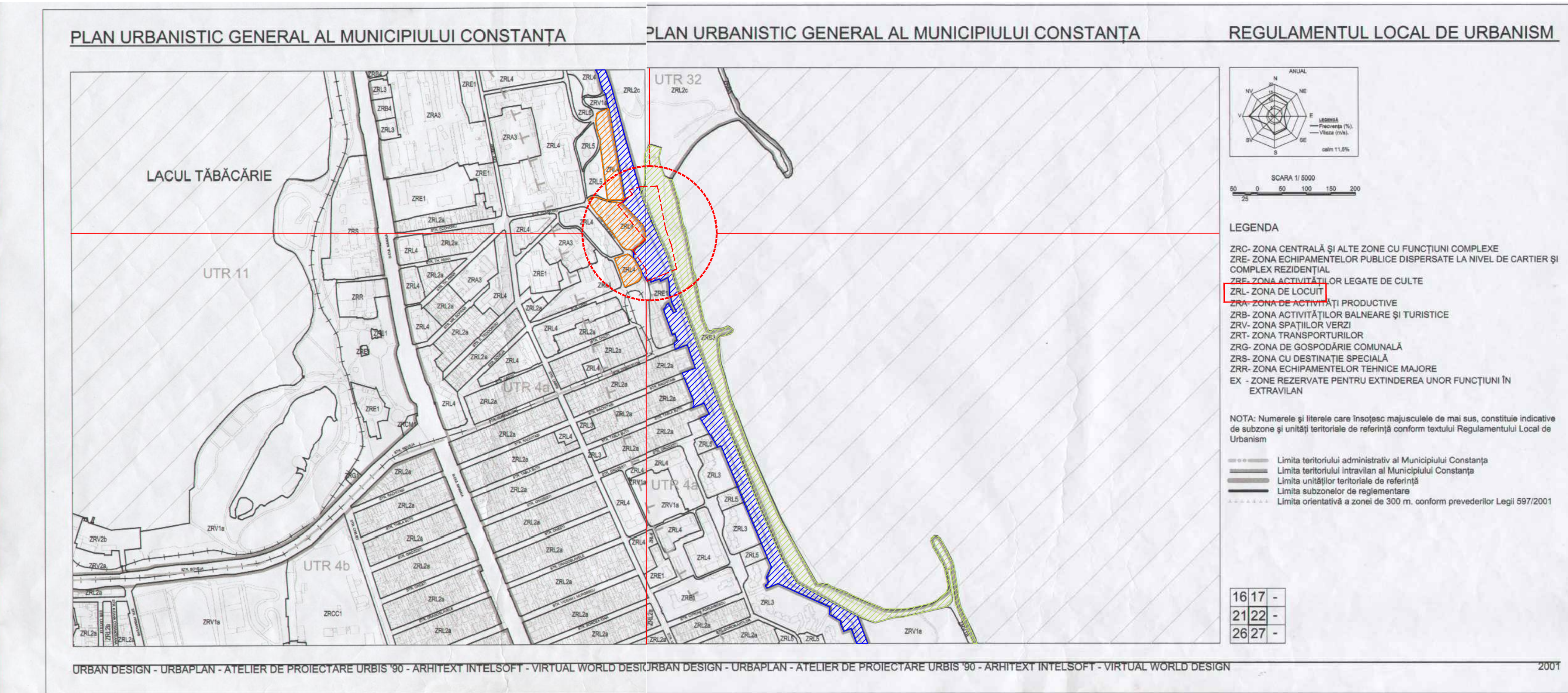
- realizarea Portului Turistic Cazinou - Mamaia -reabilitarea și extinderea Portului Turistic Tomis -realizarea digurilor de apărare;
- reabilitarea falezei și redarea acesteia locuitorilor Constanței;
- realizarea drumului de acces pe falează, între Portul Tomis și stațunea Mamaia.

Drumul de acces pe falează, care face obiectul acestei documentații, a apărut din necesitatea, pe de o parte de a lega Portul Tomis de Mamaia printr-o variantă care să nu traverseze centrul orașului, decongestionând traficul de pe bulevardul Mamaia, iar pe de altă parte de a ere ea o protecție a falezei, aflată în acest moment într-o stare avansată de degradare datorită acțiunii valurilor, punând astfel în valoare potențialul de dezvoltare al zonei.

ÎNCADRARE P.U.Z. ZONA DE COASTĂ

ÎNCADRARE P.U.G. MUN. CONSTANȚA

- Conform P.U.G. Mun. Constanța aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/ 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. NR. 327/18.12.2015, prin suprașterea ridicării topografice cu planurile aferente P.U.G. reiese faptul că în cadrul zonei studiate există trei zone diferite de reglementare:
 - ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE;
 - ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ;
 - Zona nereglementată dintre cele două UTR-uri, menținute anterior, (marcată în plan cu hașura albastră).



În cadrul procedurii de elaborare P.U.Z., exista documente e de către Primăria Municipiului Constanța care prezentau prevederi distincte fata de zona de reglementare în care se încadrează terenurile ce fac obiectul zonei de studiu. Astfel în urma unei adrese emisa de catre arhitect sef al Primariei Municipiului Constanța, s-a stabilit zona de reglementare urbanistica aferenta acestora.

Conform Certificatului de Urbanism nr.2205 din 05.06.2018 terenul ce a generat prezenta documentație se încadrează în zona de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

- UTILIZĂRI ADMISE:**
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri.
- P.O.T.maxim admis= 30%
 - C.U.T. maxim admis= 1.5 mp./ A.D.C.
 - R.H. maxim admis= P+4E (15,00 metri)

Conform Avizului de Oportunitate nr.117295 din 01.08.2018 terenul ce a generat prezenta documentație se încadrează în 2 zone de reglementare - parte circulație publică propusă de-a lungul falezei și a orașului Constanța, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement.

CIRCULAȚIE PUBLICĂ - nu sunt specificate reglementări în cadrul R.L.U. P.U.G. Municipiului Constanța

- ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ:**
- plaja este domeniu public de interes național și arie naturală protejată;
 - funcțiunile admise sunt cele specifice întreținerii și exploatarii plajei;
 - în zona stațunii Mamaia, precum și a orașului Constanța, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement.
- P.O.T.maxim admis = nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale)**
- C.U.T. maxim admis = nu este cazul**
- R.H. maxim admis = pentru construcțiile utilitare se admite H.maxim = 3,00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărmului și zonei de îmbăiere.**

Conform Adresei nr. R/198960 din 27.11.2018, primită în urma Solicitării clarificării referitoare enunțate prin Avizul de oportunitate nr. 117295 din 01.08.2018 și a Certificatului de urbanism nr. 2205 din 05.06.2018, pentru teren str. Pescarilor nr. 35A, atașat în dosar:

„certificatul de urbanism conține prevederi referitoare la terenul situat în str. Pescarilor nr. 35A, identificat cu nr. cadastral 207233, în conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429 din 2018; [...]

„[...] avizul de oportunitate nr. 117295/ 01.08.2018 conține prevederi referitoare la zona de studiu stabilită în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, care, potrivit P.U.G. conține trei zone de reglementare, respectiv: ZRL4 (specificată în certificatul de urbanism nr. 2205/ 2018), circulația publică propusă și ZRB3 (menționată în avizul de oportunitate nr. 117295/ 2018). Astfel, prin prezenta rectificăm prevederile avizului de oportunitate în acest sens. Totodată, menționăm că terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism este identificat cu nr. cad. 207233 și nu 220653, așa cum din eroare s-a menționat în avizul de oportunitate nr. 117295/ 2018. Restul prevederilor se mențin neschimbate.

ÎN CONCLUZIE, în baza adresei nr. R/198960 din 27.11.2018, emisa de către arhitectul sef al Primăriei Municipiului Constanța, se atestă faptul că terenurile în proprietate privată, din zona studiată în cadrul P.U.Z. sunt reglementate conform ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

Terenul ce a demarat documentația actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanul Mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietate privată a lui Pufleanu Dumitru, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICĂ LIVIA. Terenul anterior menționat, are o suprafață de 464,00 mp. (conform acte) și 465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate). Amplasamentul se află în categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit.

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

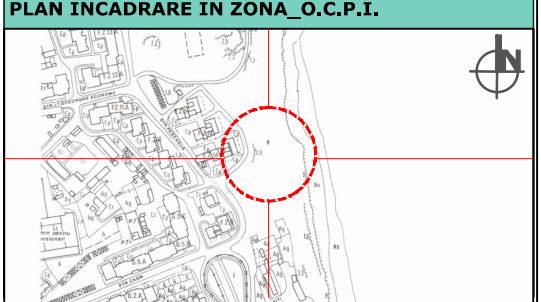
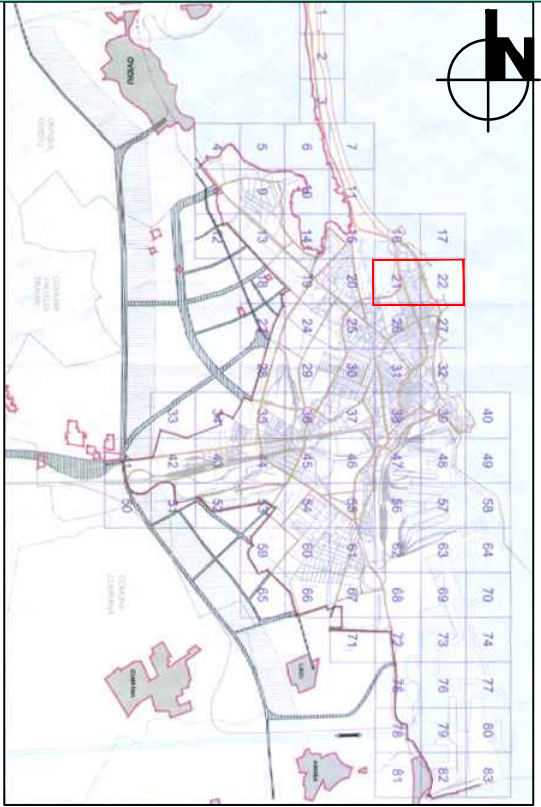
P.O.T.maxim admis = nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale)

C.U.T. maxim admis = nu este cazul

R.H. maxim admis = pentru construcțiile utilitare se admite H.maxim = 3,00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărmului și zonei de îmbăiere.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu:

- La Nord: Alea, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăriei Mun. Constanța;
- La Vest: Strada Pescarilor.



OBIECTIV:
P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:
Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

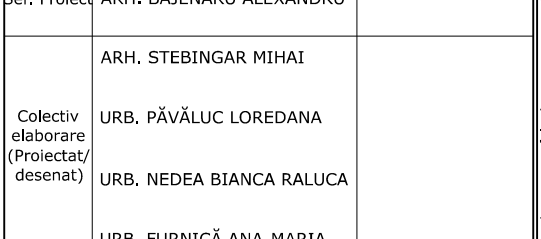
BENEFICIAR :
PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
MASSTUDIO S.R.L.

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z	05/2019

Nume	Semnătură
Sef. Proiect ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	ARB. STEBINGAR MIHAI
Colectiv elaborare (Proiectant/desenat)	URB. PĂVĂLUC LOREDANA URB. NEDEA BIANCA RĂLUȚA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



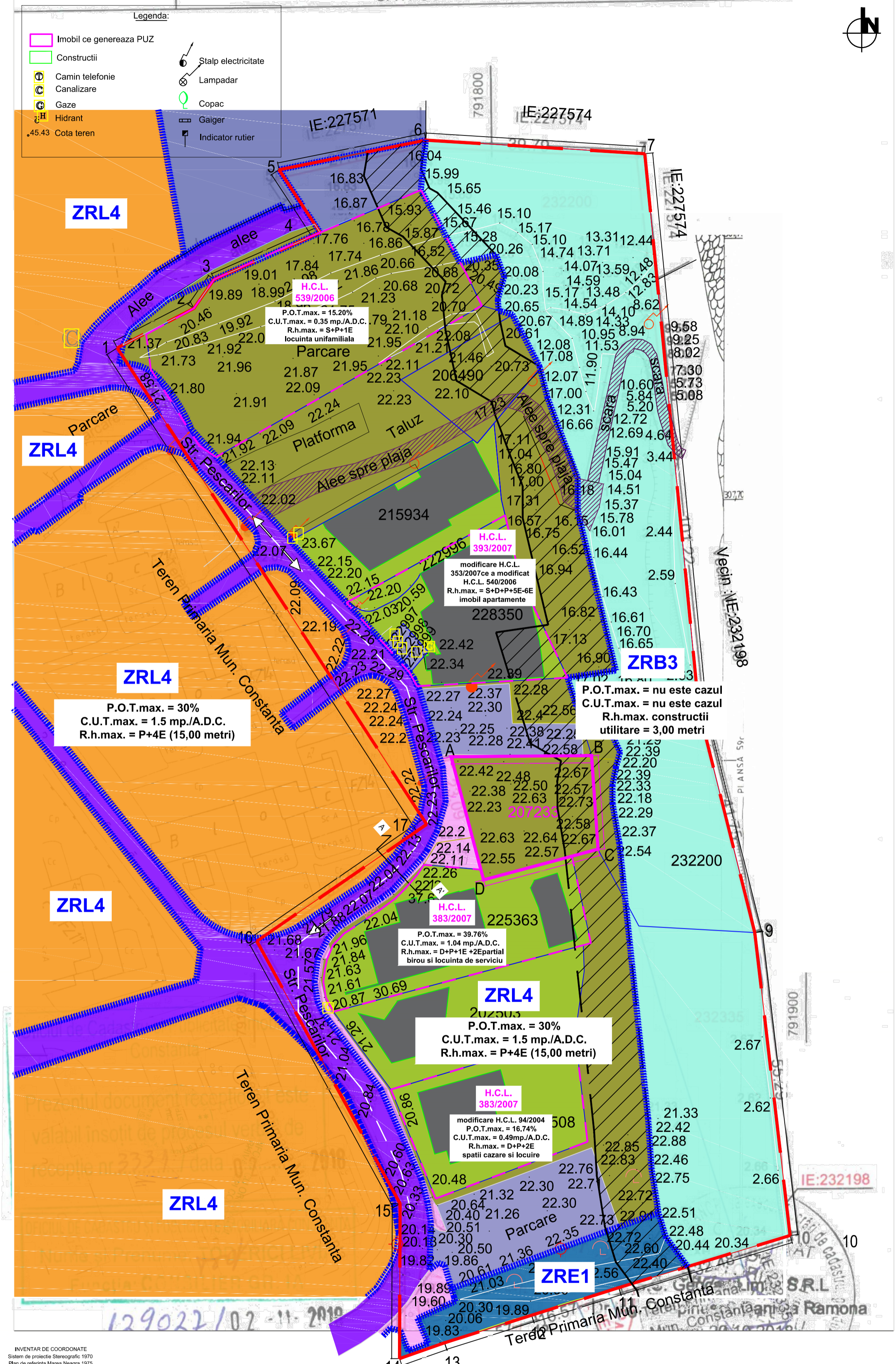
TITLU PLANȘĂ :
INCADRARE ÎN REGLEMENTĂRI APROBATE ANTERIOR

SCARA :
-/-

FORMAT PLANȘĂ :
(84,1 x 42,0 cm)

PLANȘA NR.:
U01.2

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

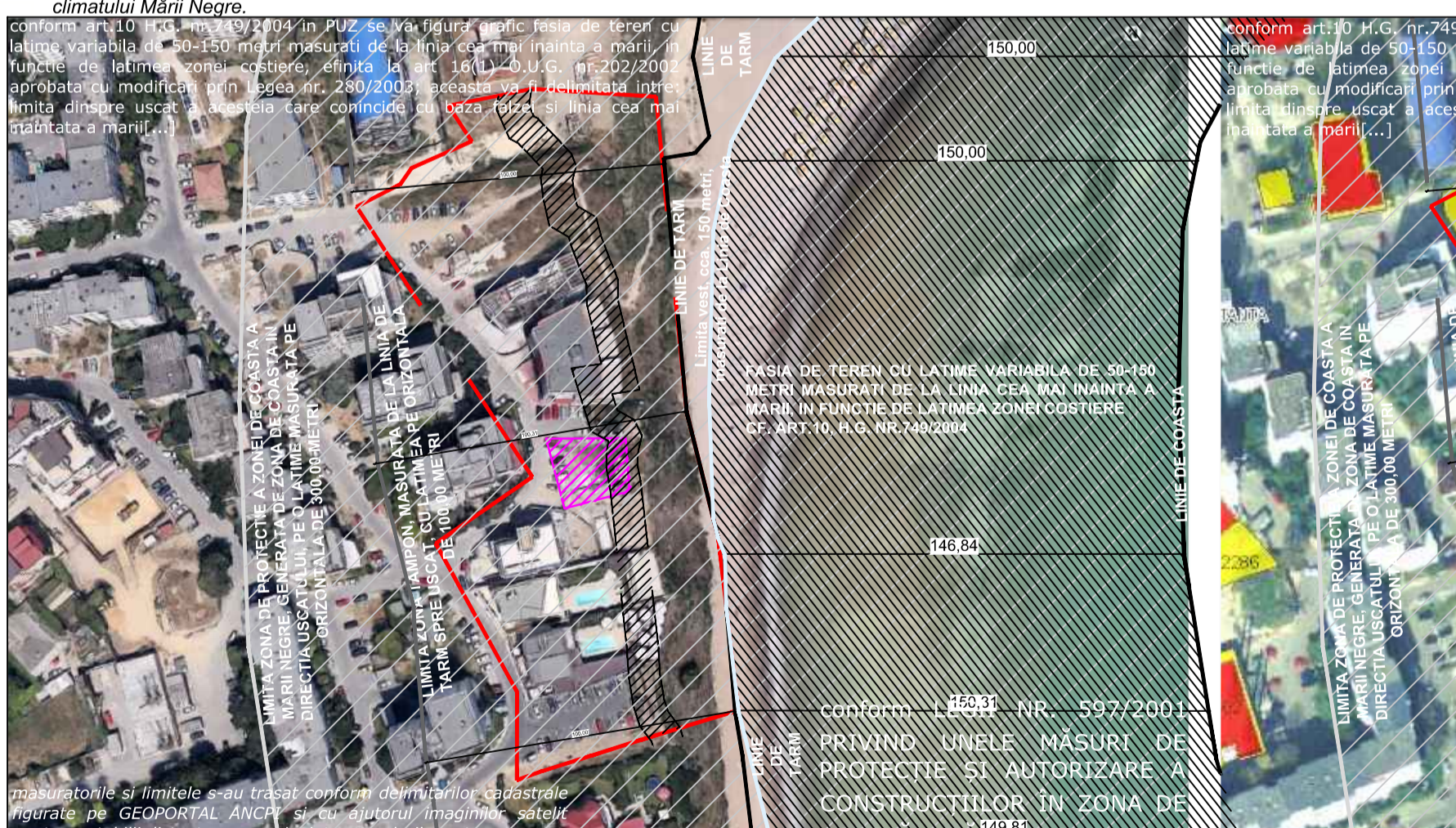


U.T.R. - uri și INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. aprobat

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRB3	4615,20 mp.	nu este cazul (construcțiile utilizare admise vor fi dimensionate conform normelor legale)	nu este cazul	pentru construcțiile utilizare se admite H.maxim = 3,00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, (tărâmul și zonei de îmbăiere
CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conf. P.U.G.	251,11 mp.	-	-	conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților
ZRE1	451,77 mp.	85%	3,0	P+4E (15,00 m)
ZRL4	9145,82 mp.	30%	1,5	P+4E (15,00 m)

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. existent

ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA mp.	%
ZRB3	4615,20 mp.	29,35%
ZRL4	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
Construcții existente	1419,24 mp.	9,00%
Suprafata de teren neamenajate	4767,24 mp.	30,30%
Suprafata de teren amenajata in incinta	1889,14 mp.	12,00%
Parcari existente	785,98 mp.	5,00%
CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conf. P.U.G.	251,11 mp.	1,60%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	267,46 mp.	1,70%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ (și construcții aferente)	994,63 mp.	6,30%
TOTAL	15722,30 mp.	100%



Terenul ce a demarat documentația actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp. (conform acte)** și **465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate)**. Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este **neimprejmuit**. Conform P.U.G. al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 429/2018, se identifica următoarele zone de reglementare în cadrul zonei de studiu a prezentului P.U.Z.:

- ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:
- UTILIZĂRI ADMISE:
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiți.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri.

- P.O.T.maxim admis= 30%
- C.U.T. maxim admis= 1,5 mp./ A.D.C.
- R.H. maxim admis= P+4E (15,00 metri)

CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ prin P.U.G., neidentificate în cadrul R.G.U. a reglementarilor aferente acesteia - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.

ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementărilor aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Faza 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005)

Zona functionala reglementata prin P.U.G. se regasesc in procent de 2,87% in cadrul zonei de studiu P.U.Z. - ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018: Mentionam ca se interzice orice constructie pe fasia de teren cu latimea de 10 metri masurati de la creasta falezii spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "apartin domeniului public al statului falezile care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publica a statului, pana la 10 metri în spatele crestei falezii".

Conform studiului geotehnic aferent documentatiei prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzul este neamenajat, faleză nefind consolidată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezii, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări al acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)".



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA D.C.P.I.

OBIECTIV:
P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:
Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR:
PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
MASSTUDIO S.R.L.

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z.	05/2019

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.

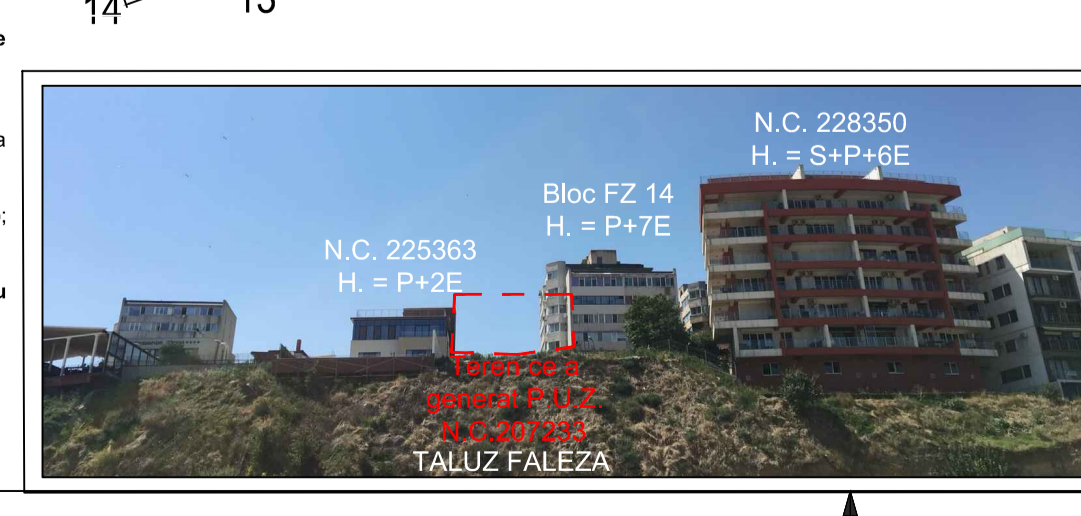
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: Stereografic 1973
Plan de referință: Marea Neagră 1975
Cursă: 4000000000

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:

- La Nord: Alea, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun. Constanța;
- La Vest: Strada Pescarilor.



TITLU PLANȘĂ:

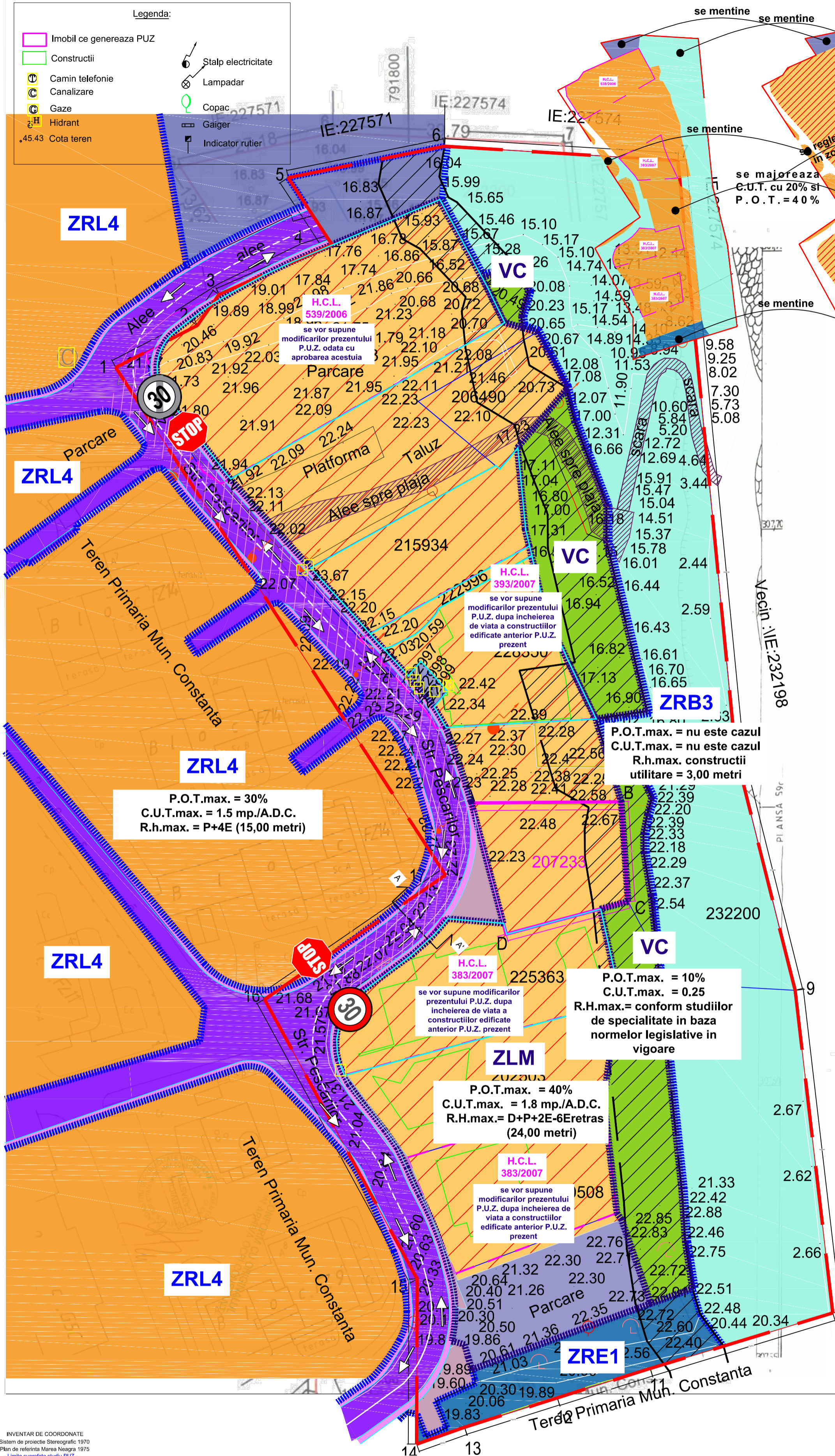
SITUAȚIE EXISTENTĂ

SCARA:
1/500

FORMAT PLANȘĂ:
A1 (84,1 x 59,4 cm)

PLANȘĂ NR.:
U02

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 227574, IE 227574 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție Stereografică 1970
Plan de referință Marea Neagră 1970
- Limita suprafeței studiului P.U.Z. -

No.	Coordonate polare contur	Coordonate polare contur	Coordonate polare contur	Coordonate polare contur
No.	Nord [m]	Est [m]	Longitudine [m]	Lățime [m]
1	307827.688	791750.823	15,639	15,639
2	307824.849	791748.624	15,619	15,619
3	307840.107	791748.500	15,612	15,612
4	307848.590	791767.730	15,624	15,624
5	307868.990	791760.270	15,716	15,716
6	307865.900	791765.610	15,716	15,716
7	307862.900	791836.420	16,216	16,216
8	307862.900	791836.420	16,216	16,216
9	307821.960	791846.570	15,289	15,289
10	307466.743	791853.071	15,244	15,244
11	307467.236	791821.964	16,573	16,573
12	307462.284	791806.094	16,573	16,573
13	307447.281	791762.294	16,644	16,644
14	307444.415	791761.130	16,644	16,644
15	307472.500	791762.233	16,245	16,245
16	307520.116	791761.250	16,216	16,216
17	307541.293	791761.250	16,216	16,216
18	307541.293	791761.250	16,216	16,216

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):
 - La Nord: Teren C.L. Constanța;
 - La Est: Teren C.L. Constanța taluz;
 - La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
 - La Vest: Strada Pescarilor.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:
 - La Nord: Alei, IE 227571, IE 227574;
 - La Est: IE 227574, IE 282198;
 - La Sud: Teren Primăria Mun. Constanța;
 - La Vest: Strada Pescarilor.

conform LEGII NR. 597/2001 PRIVIND UNELE MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI AUTORIZARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE:

Art. 1 -
 În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonale, astfel:
 a) în direcția mării, până la izobaza de 2 m;
 b) în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontală de 300 m.

Art. 2 -
 În sensul prezentei legi următorii termeni se definesc astfel:
 a) linia de coastă - limita rezultată prin unirea punctelor în care apa este în contact cu uscatul;
 b) linia de țărni - granița naturală de nisip, pietriș, roci, stânci, păpușii, mlaștină sau zone umede la țărni mării, aflate în spatele liniei de coastă, în direcția uscatului sau la baza falezei;
 c) taluz - zona dintre linia de coastă și linia de țărni;
 d) zona tampon - zona care are o lățime orizontală de 100 m măsurată de la linia de țărni în direcția uscatului.

LEGENDĂ
 Limite și parcelar
 - Limită P.U.Z. S.=15722,30 metri patrati/ 1,57 hectare
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S.= 465,00 metri patrati
 - Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G. aprobat
 - Limită H.C.L.-uri aprobate
 - Contur construcții existente
 - Limită proprietăți private
 - Ax stradal
 - Cășie de protecție, 10,00 metri măsurati de la creasta falezei spre uscat, conf. aviz AVIZ ABAD-L nr.

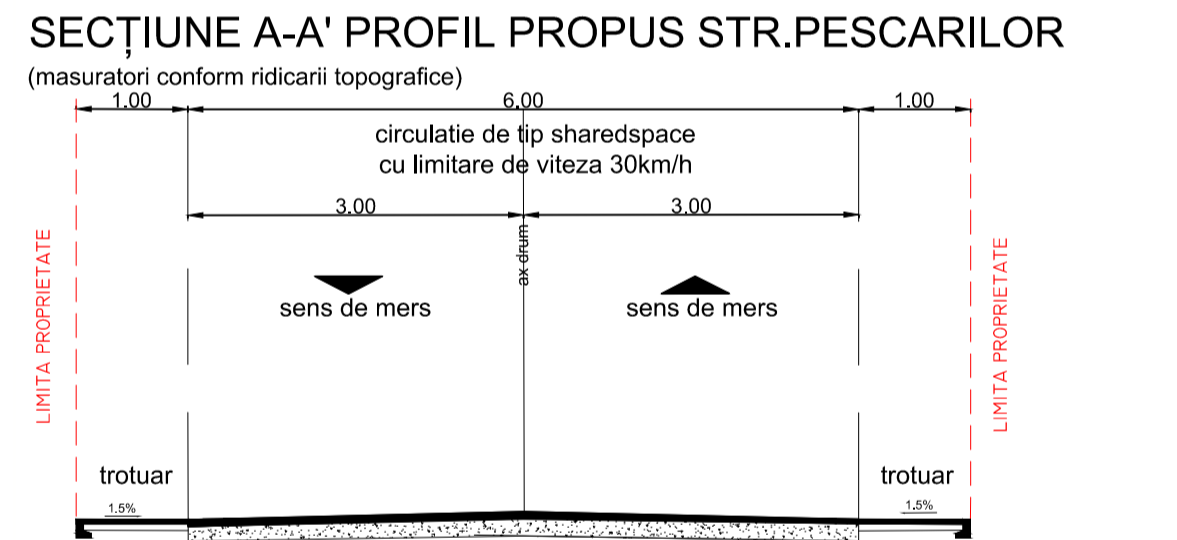
Zone de reglementare existente
 - ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
 - ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ
 - ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE
 - CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conform P.U.G.

Zone de reglementare propuse
 - ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII
 - VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA
 - Suprafata de teren neamenajata a domeniului public aferenta circulatiei publice

Circulație și accesuri
 - Circulație carosabilă
 - Ax drum
 - Sens de mers
 - Profil stradal transversal
 - Circulație pietonală
 - Circulație pietonală neamenajată (acces plaja)
 - Parcari amenajate existente
 - Suprafata de teren utilizata in situatia existenta ca si parcare amenajata, ce se propune a fi reglementata drept parcare publica amenajata
 - Amenajari aferente circulatiilor (amenajari acces incinta/ amenajari spatii verzi aferente drumurilor publice/ etc.)
 - Circulație de tip sharedspace zonă cu limitare de viteză 30km/h

U.T.R. - URI ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. aprobat

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRB3 - SE MENTINE	4615,20 mp.	nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale)	nu este cazul	pentru construcțiile utilitare se admite H.maxim = 3,00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărniului și zonei de îmbăiere
CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conf. P.U.G. - SE MENTINE	251,11 mp.	-	-	-
ZRE1 - SE MENTINE	451,77 mp.	85%	3,0	conform funcțiilor specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților
ZLM	6639,91 mp.	40%	1,8	D+P+2E-6Eretras (24,00 metri)
VC	1419,00 mp.	10%	0,25	CF. STUDIULUI SPECIALIZAT ÎN BAZA NORMELOR LEGISLATIVE ÎN VIGORE



Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018: Menționăm ca se interzice orice construcție pe fașa de teren cu lățimea de 10 metri măsurati de la creasta falezei spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "apartin domeniului public al statului fazele care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publică a statului, până la 10 metri în spatele crestei falezei".

Conform studiului geotehnic aferent documentației prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzul este neamenajat, faleza nefiind consolidată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări ale acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)".

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. propus

ZONIFICARE PROPUȘĂ	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRB3	4615,20 mp.	29,35%
ZRL4	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
Suprafata teren proprietate privata ce se supune reglementarilor ZLM	6639,91 mp.	42,24%
Suprafata teren ce reprezinta vegetatia specifica zonei de coasta	1419,00 mp.	9,00%
Parcari amenajate existente	507,52 mp.	3,23%
Circulație publica propusa cf. P.U.G.	251,11 mp.	1,60%
Circulație pietonală și amenajări aferente	438,66 mp.	2,80%
Circulație rutiera și construcții aferente acestora	1118,60 mp.	7,13%
TOTAL	15722,30 mp.	100%

Terenul ce a demarat documentația actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietatea privată a lui PUFLEANU DUMITRU, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp. (conform acte)** și **465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate)**. Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este **neîmprejmuit**.

În cadrul prezentei documentații, se mențin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 429/2018 cu excepția zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE prezenta pe cartulul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ce va fi împartit în următoarele două zone de reglementare:

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA**
- ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE** (identificata în procent de 1,78% la frontal opus al strazii Pescarilor - se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat).
- CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ prin P.U.G.**, neidentificate în cadrul R.G.U. a reglementarilor aferente acesteia - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.
- ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementării aferente Subzonei de PLAJĂ au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Fază 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).**
- Zona funcțională ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**, reglementată prin P.U.G. se regasește în procent de 2,87% în cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- Utilizări admise:**
- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
 - locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
 - funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
 - funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistica, hotel, etc.);
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- P.O.T. maxim admis= 40%
 - C.U.T. maxim admis= 1.8 mp./A.D.C.
 - R.H. maxim admis= D+P+2E-6Eretras (24,00 metri)

- VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA**
- Subzona este reprezentată de suprafețele cuprinse între limita de proprietate a terenurilor cuprinse în zona de studiu și creasta taluzului.
- Utilizări admise:**
- plantații, vegetație potrivită climatului Mării Negre;
 - circulații pietonale, alei de acces către plajă.
- P.O.T. maxim admis= 10%
 - C.U.T. maxim admis= 0.25
 - R.H. maxim admis= conform studiilor de specialitate în baza normelor legislative în vigoare



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA D.C.P.I.

OBIECTIV:
 P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

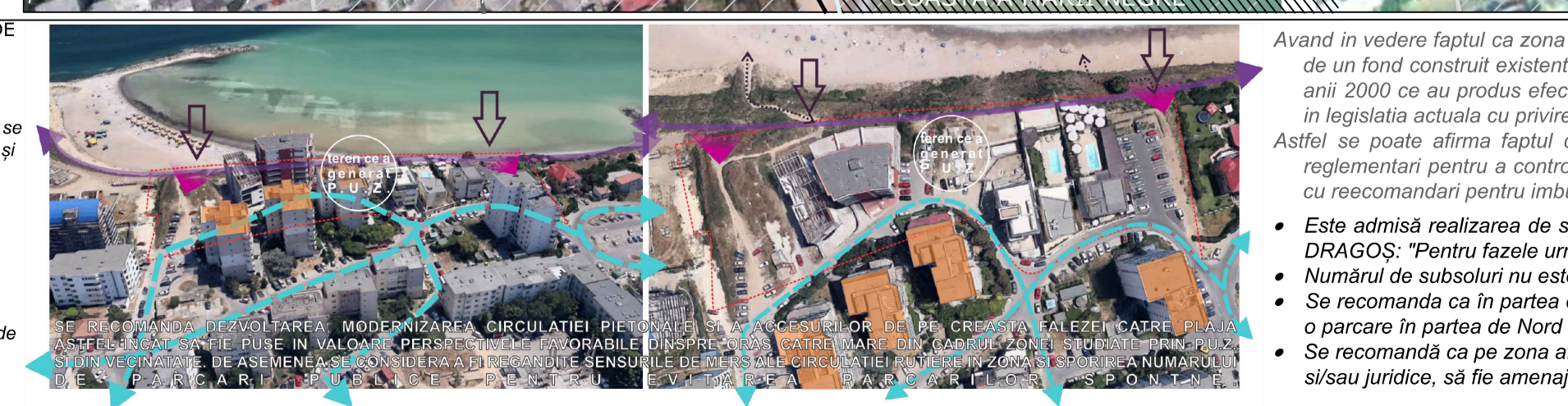
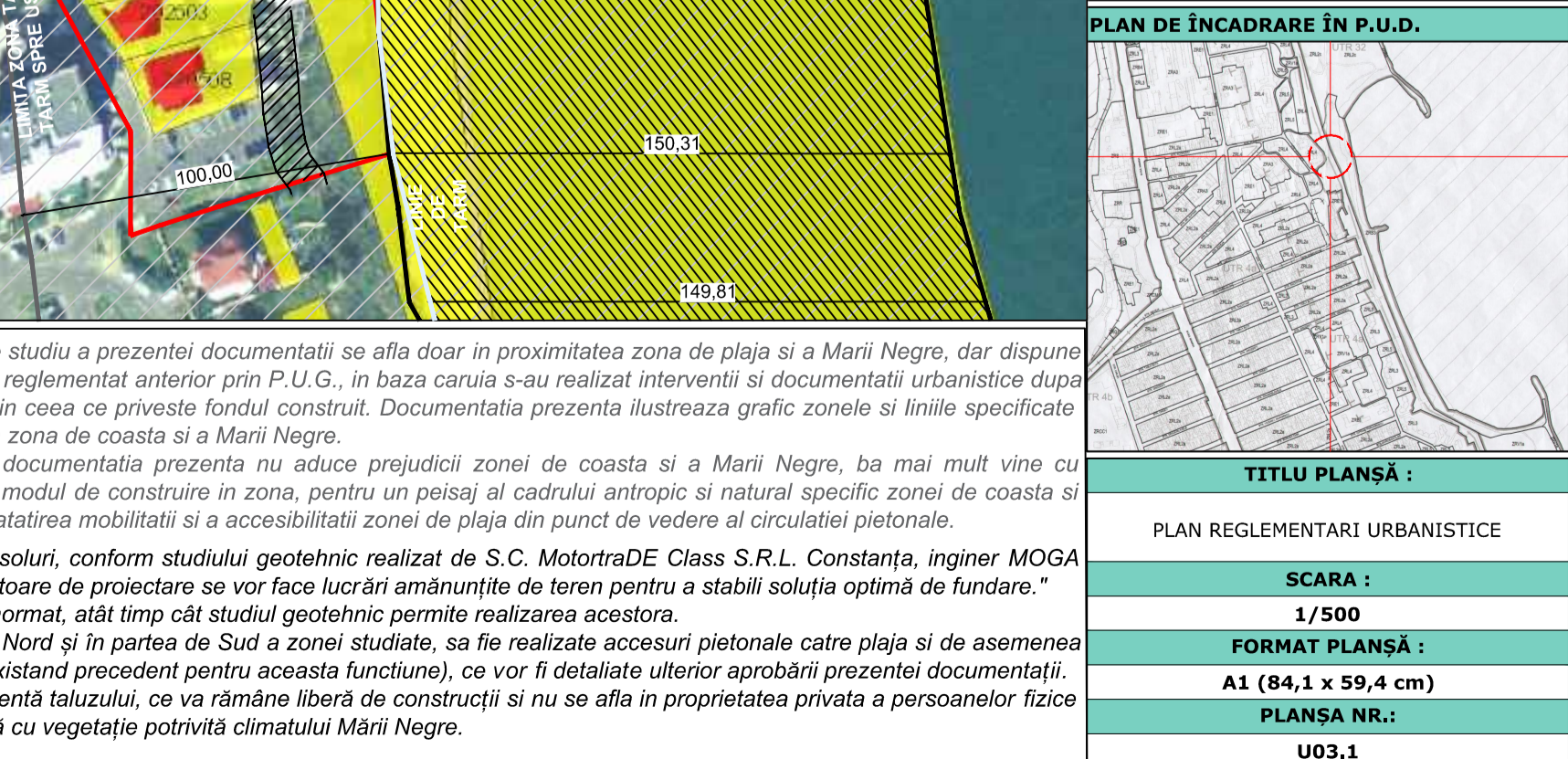
ADRESĂ OBIECTIV:
 Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR:
 PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
 MASSTUDIO S.R.L.

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z.	05/2019

Nume	Semnătură
Prof. Proiect. ARH. BĂENARU ALEXANDRU	
ARH. STEBINGAR MIHAI	
Colectiv (Elaborare Proiectant)	
URB. PĂVĂLUȚ LOREDANA	
URB. NEDEA BIANCA RALUCA	

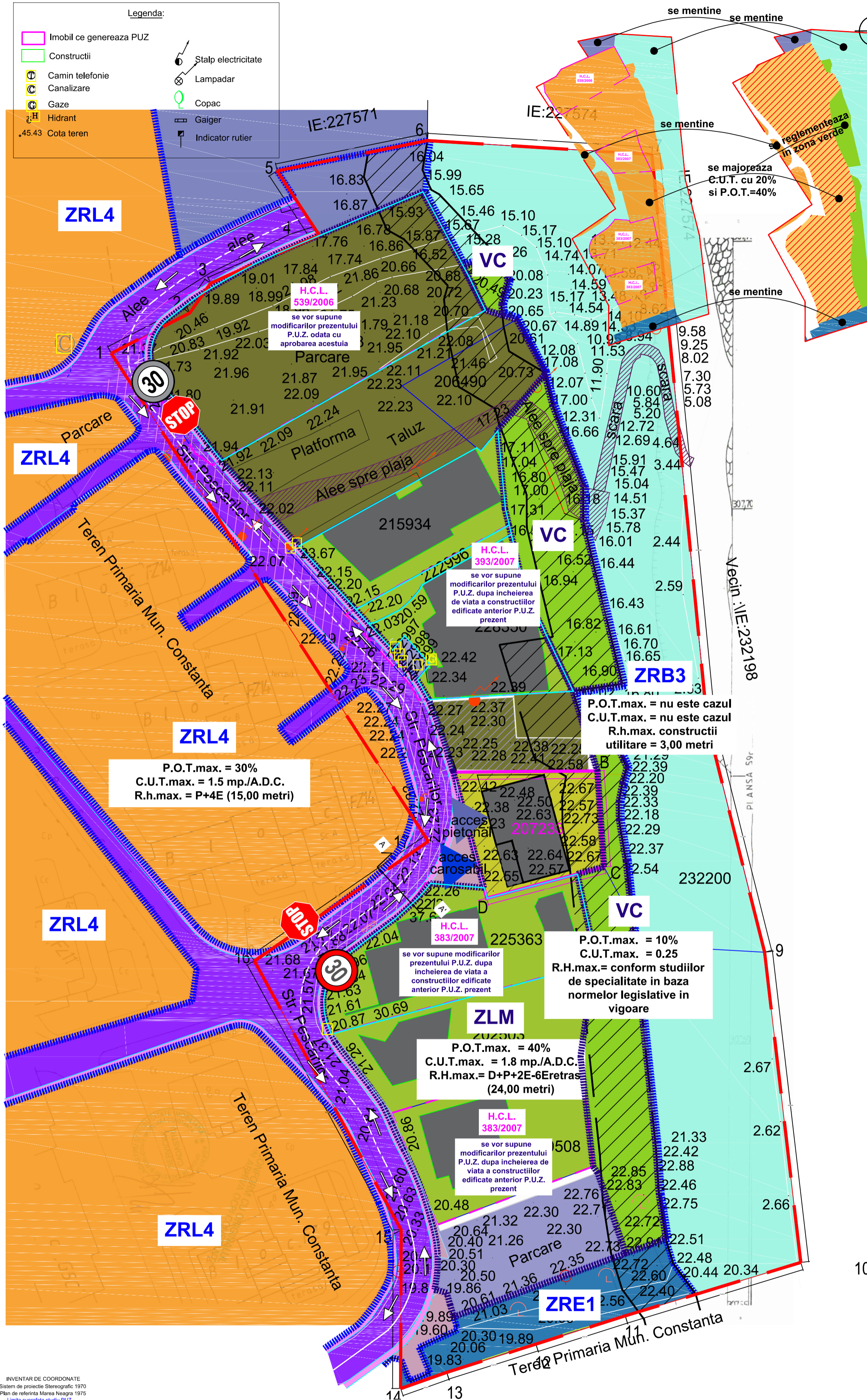


Având în vedere faptul ca zona de studiu a prezentei documentații se afla doar în proximitatea zonei de plajă și a Mării Negre, dar dispune de un fond construit existent și reglementat anterior prin P.U.G., în baza caruia s-au realizat intervenții și documentații urbanistice după anii 2000 ce au produs efecte în ceea ce privește fondul construit. Documentația prezenta ilustreaza grafic zonele și liniile specificate în legislația actuală cu privire la zona de coastă și a Mării Negre.

Astfel se poate afirma faptul ca documentația prezenta nu aduce prejudicii zonei de coastă și a Mării Negre, ba mai mult vine cu reglementări pentru a controla modul de construire în zona, pentru un peisaj al cadrului antropic și natural specific zonei de coastă și cu recomandări pentru îmbunătățirea mobilității și a accesibilității zonei de plajă din punct de vedere al circulației pietonale.

- Este admisă realizarea de subsoluri, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: "Pentru fazele următoare de proiectare se vor face lucrări amănunțite de teren pentru a stabili soluția optimă de fundare."
- Numărul de subsoluri nu este neterminat, atât timp cât studiul geotehnic permite realizarea acestora.
- Se recomandă ca în partea de Nord și în partea de Sud a zonei studiate, să fie realizate accesuri pietonale către plajă și de asemenea o parcare în partea de Nord (existând precedent pentru această funcțiune), ce vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații.
- Se recomandă ca pe zona aferentă taluzului, ce va rămâne liberă de construcții și nu se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, să fie amenajată cu vegetație potrivită climatului Mării Negre.

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 227574, IE 227574 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



- LEGENDA**
- Limite și parcelar
 - Limită P.U.Z. S.=15722,30 metri patrati/ 1,57 hectare
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S.= 465,00 metri patrati
 - Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G. aprobat
 - Limită H.C.L.-uri aprobate
 - Contur construcții existente
 - Limită proprietăți private
 - Ax stradal
 - Fâșie de protecție, 10,00 metri măsurati de la creasta falezei spre uscat, conf. aviz ABAD-L nr.

- Zone de reglementare existente**
- ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
 - ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ
 - ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE
 - CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conform P.U.G.

- Zone de reglementare propuse**
- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII
 - VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA

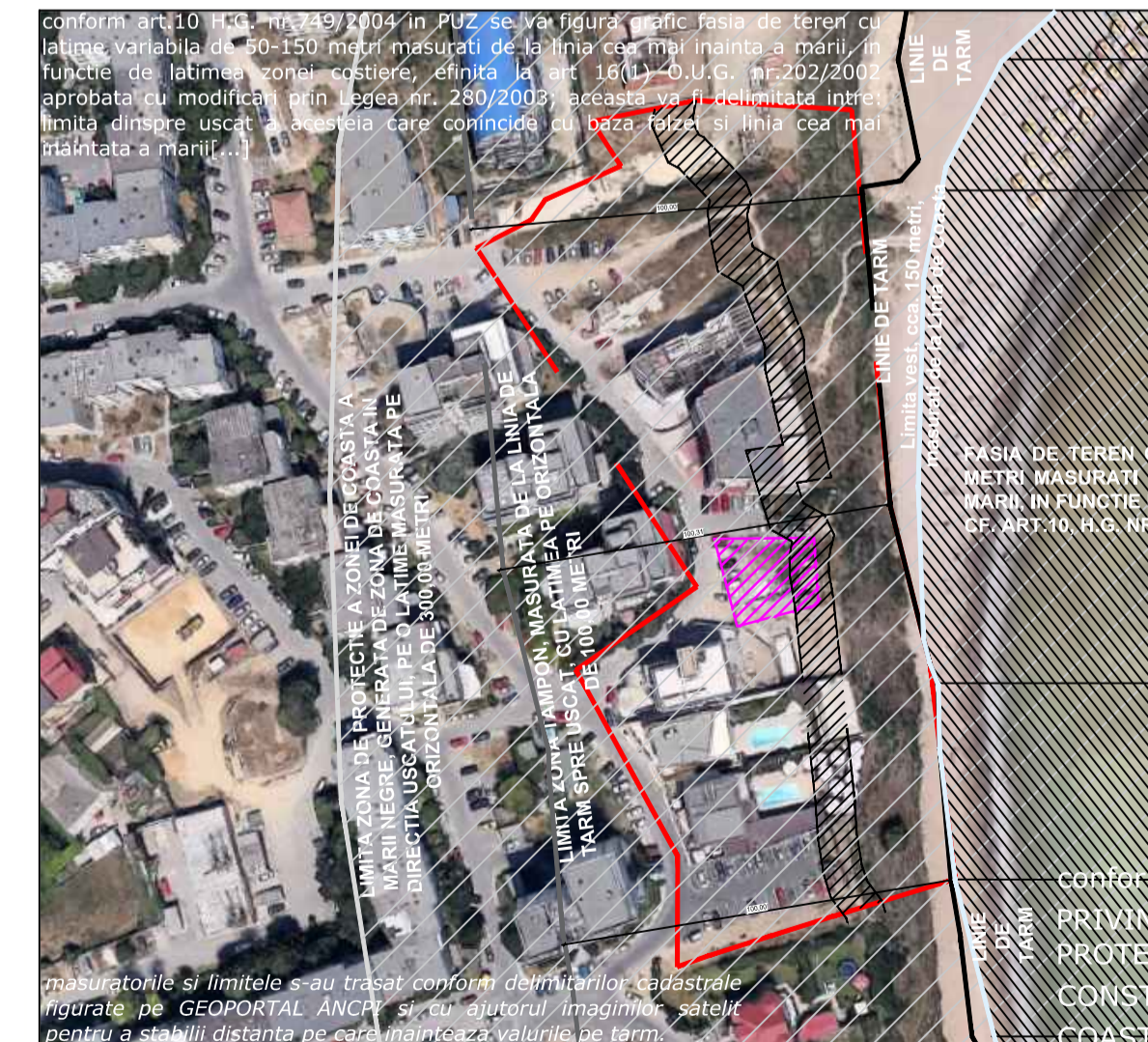
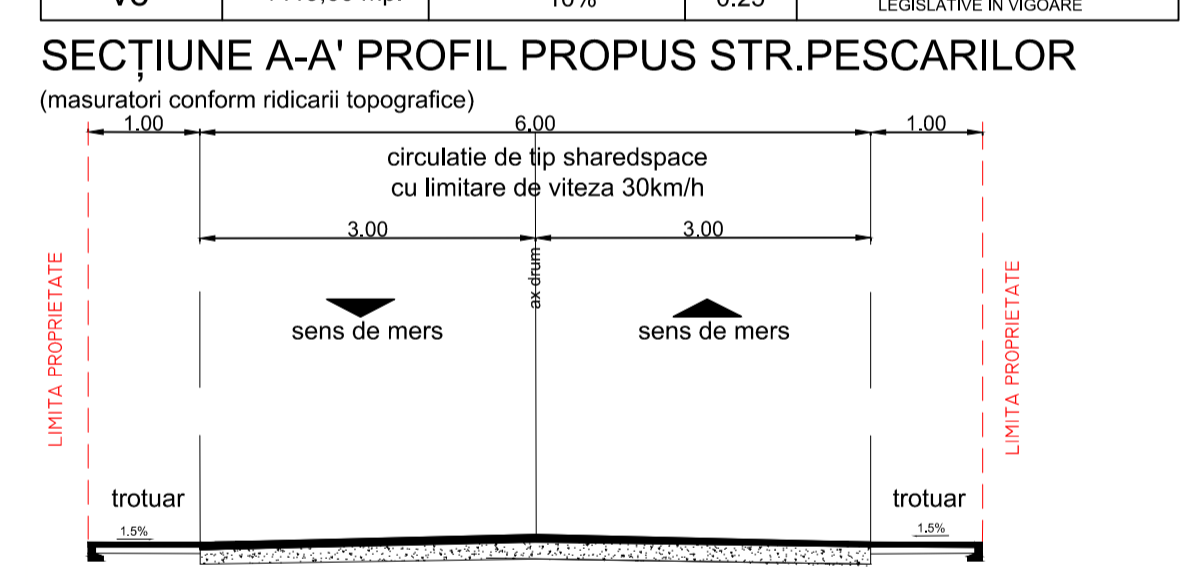
- Circulație și accesuri**
- Circulație carosabilă
 - Ax drum
 - Sens de mers
 - Profil stradal transversal
 - Circulație pietonală
 - Circulație pietonală neamenajată (acces plaja)
 - Parcari amenajate existente
 - Suprafata de teren utilizata in situatia existenta ca si parcare amenajata, ce se propune a fi reglementata cf. zona functionala ZLM
 - Construcție S+D+P+2+M (locuinta unifamiliala)
 - Teren amenajat in incinta (amenajari aferente locuirii/ circulatii/ parcare/etc.)
 - Circulație de tip sharedspace zonă cu limitare de viteză 30km/h

U.T.R. - uri ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. aprobat

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRB3 - SE MENTINE	4615,20 mp.	nu este cazul (construcție utilitate admise vor fi dimensionate conform normelor legale)	nu este cazul	pentru construcțiile utilitate admise se admite H.maxim = 3,00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, tărâmului și zonei de îmbăiere
CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conf. P.U.G. SE MENTINE	251,11 mp.	-	-	-
ZRE1 - SE MENTINE	451,77 mp.	85%	3,0	conform funcției specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților
ZLM	6639,91 mp.	40%	1,8	D+P+2E-6Eretras (24,00 metri)
VC	1419,00 mp.	10%	0,25	CF. STUDIULUI SPECIALIZATE ÎN BAZA NORMELOR LEGISLATIVE ÎN VIGORE

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. propus

ZONIFICARE PROPUȘĂ	SUPRAFAȚA mp.	%
ZRB3	4615,20 mp.	29,35%
ZRL4	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
Suprafata teren proprietate privata ce se supune reglementarilor ZLM	6639,91 mp.	42,24%
Suprafata teren ce reprezinta vegetatie specifica zonei de coasta	1419,00 mp.	9,00%
Parcari amenajate existente	507,52 mp.	3,23%
Circulație publica propusa cf. P.U.G.	251,11 mp.	1,60%
Circulație pietonală și amenajări aferente	438,66 mp.	2,80%
Circulație rutiera și construcții aferente acestuia	1118,60 mp.	7,13%
TOTAL	15722,30 mp.	100%



Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018: Menționăm ca se interzice orice construcție pe fașia de teren cu lățimea de 10 metri măsurati de la creasta falezei spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "aparțin domeniului public al statului fașele care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publică a statului, până la 10 metri în spatele crestei falezei".

Conform studiului geotehnic aferent documentației prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzul este neamenajat, faleza nefiind consolidată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări ale acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)".

Terenul ce a demarat documentația actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietatea privată a lui Pufleanu Dumitru, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp. (conform acte)** și **465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate)**. Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este **neîmprejmuit**.

În cadrul prezentei documentații, se mențin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 429/2018 cu excepția zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE prezenta pe cartulul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ce va fi împartit în următoarele două zone de reglementare:

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA**
- ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE** (identificata în procent de 1,78% la frontal opus al strazii Pescarilor - **se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat**).
- CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ prin P.U.G.**, neidentificate în cadrul R.G.U. a reglementarilor aferente acesteia - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.
- ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementării aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Fază 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).**
- Zona funcțională ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**, reglementata prin P.U.G. se regasește în procent de 2,87% în cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

Utilizări admise:

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistica, hotel, etc.);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- P.O.T. maxim admis= 40%
- C.U.T. maxim admis= 1,8 mp./A.D.C.
- R.H. maxim admis= D+P+2E-6Eretras (24,00 metri)

VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA

Subzona este reprezentată de suprafețele cuprinse între limita de proprietate a terenurilor cuprinse în zona de studiu și creasta taluzului.

Utilizări admise:

- plantații, vegetație potrivită climatului Mării Negre;
- circulații pietonale, alei de acces către plajă.
- P.O.T. maxim admis= 10%
- C.U.T. maxim admis= 0,25
- R.H. maxim admis= conform studiilor de specialitate în baza normelor legislative în vigoare



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA D.C.P.I.

OBIECTIV:
P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 227574 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:
Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR:
PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
MASSTUDIO S.R.L.

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z.	05/2019

Nume **Semnătură**

Prof. Proiect: ARH. BĂENARU ALEXANDRU

ARH. STEBINGAR MIHAI

Colectiv (elaborare Proiectant):
URB. PĂVĂLUȚ LOREDANA
URB. NEDEA BIANCA RALUCA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: Stereografic 1970
Plan de referință: Marea Neagră 1970
Unitate măsurătoare: metri

No.	Coordonate poligonului	Coordonate punctului	Coordonate punctului
No.	Nord [m]	Est [m]	Alt [m]
1	307827,688	791750,823	15,639
2	307824,849	791748,824	6,819
3	307840,107	791748,500	21,612
4	307848,590	791767,730	33,624
5	307858,990	791760,270	37,176
6	307862,900	791765,610	39,786
7	307862,900	791836,420	191,216
8	307862,900	791836,420	41,236
9	307821,960	791846,570	52,889
10	307466,743	791852,971	52,484
11	307467,236	791821,964	16,573
12	307462,284	791806,094	16,573
13	307447,281	791762,284	8,644
14	307444,415	791751,138	30,056
15	307472,500	791762,233	64,245
16	307520,116	791762,233	37,316
17	307541,293	791762,233	103,025

Vecinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vecinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:

- La Nord: Teren Primăria Mun. Constanța;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun. Constanța;
- La Vest: Strada Pescarilor.

conform LEGII NR. 597/2001 PRIVIND UNELE MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI AUTORIZARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE:

Art. 1.
În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonale, astfel:

- a) în direcția mării, până la izobaza de 2 m;
- b) în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontală de 300 m.

Art. 2.
În sensul prezentei legi următorii termeni se definesc astfel:

- a) linia de coastă - limita rezultată prin unirea punctelor în care apa este în contact cu uscatul;
- b) linia de tărâm - granița naturală de nisip, pietriș, roci, stânci, păpuriș, mlaștină sau zone umede la tărâmul mării, aflate în spatele liniei de coastă, în direcția uscatului sau la baza falezei;
- c) tărâm - zona dintre linia de coastă și linia de tărâm;
- d) zona tampon - zona care are o lățime orizontală de 100 m măsurată de la linia de tărâm în direcția uscatului.



Având în vedere faptul ca zona de studiu a prezentei documentații se afla doar în proximitatea zonei de coastă și a Mării Negre, dar dispune de un fond construit existent și reglementat anterior prin P.U.G., în baza caruia s-au realizat intervenții și documentații urbanistice după anii 2000 ce au produs efecte în ceea ce privește fondul construit. Documentația prezenta ilustreaza grafic zonele și liniile specificate în legislația actuală cu privire la zona de coastă și a Mării Negre.

Astfel se poate afirma faptul ca documentația prezenta nu aduce prejudicii zonei de coastă și a Mării Negre, ba mai mult vine cu reglementări pentru a controla modul de construire în zona, pentru un peisaj al cadrului antropic și natural specific zonei de coastă și cu recomandări pentru îmbunătățirea mobilității și a accesibilității zonei de plajă din punct de vedere al circulației pietonale.

- Este admisă realizarea de subsoluri, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: "Pentru fazele următoare de proiectare se vor face lucrări amănunțite de teren pentru a stabili soluția optimă de fundare."
- Numărul de subsoluri nu este neterminat, atât timp cât studiul geotehnic permite realizarea acestora.
- Se recomandă ca în partea de Nord și în partea de Sud a zonei studiate, să fie realizate accesuri pietonale către plajă și de asemenea o parcare în partea de Nord (existând precedent pentru această funcțiune), ce vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații.
- Se recomandă ca pe zona aferentă taluzului, ce va rămâne liberă de construcții și nu se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, să fie amenajată cu vegetație potrivită climatului Mării Negre.

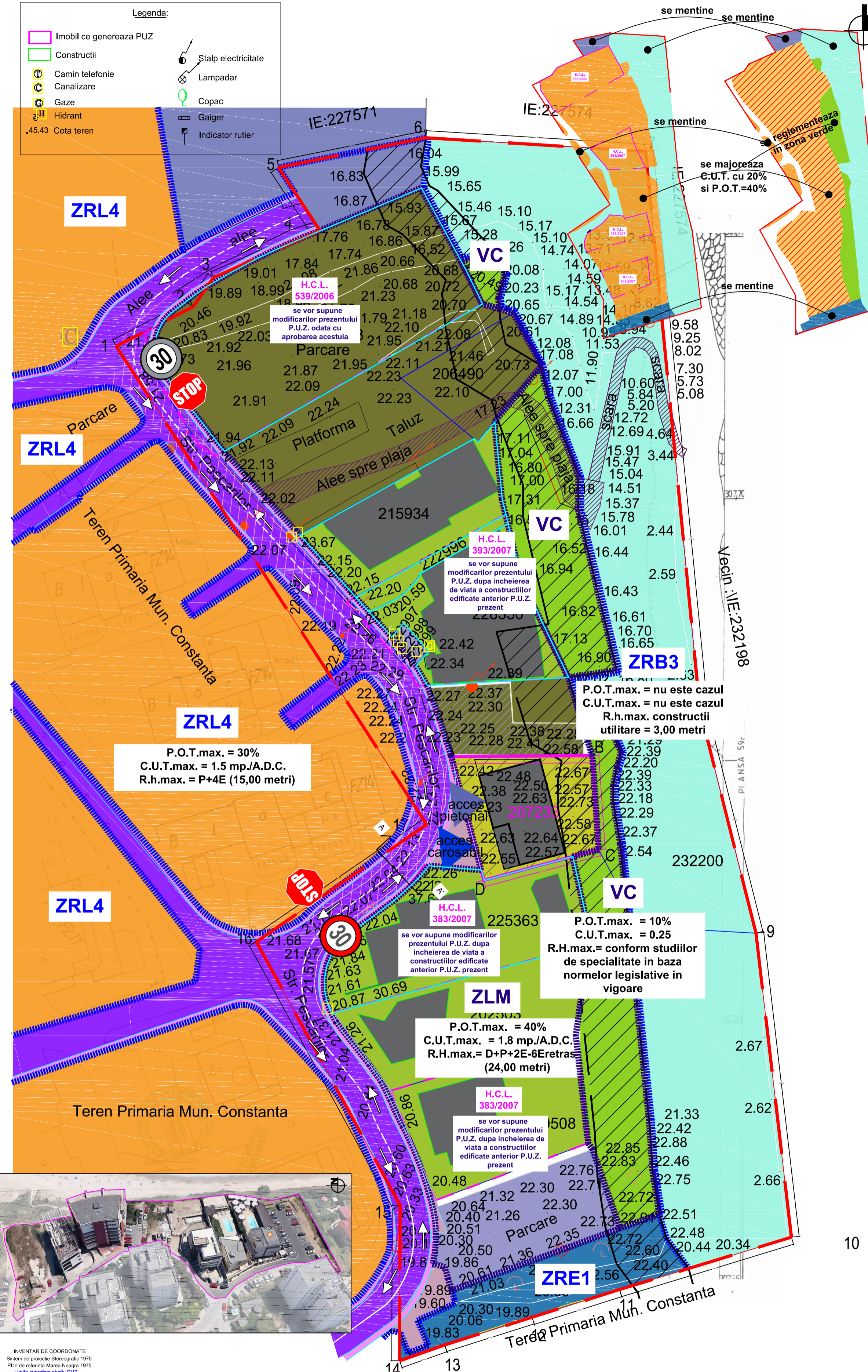
TITLU PLANȘĂ:
POSIBILITATE DE MOBILITATE URBANISTICA

SCARA:
1/500

FORMAT PLANȘĂ:
A1 (84,1 x 59,4 cm)

PLANȘĂ NR.:
U03.2

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



LEGENDĂ

Limite și parcelar
 Limită P.U.Z. S.=15722,30 metri patrați/
 1,57 hectare
 Limită teren ce a generat P.U.Z. S.=
 465,00 metri patrați
 Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G. aprobat
 Limită H.C.L.-uri aprobate
 Contur construcții existente
 Limită proprietăți private
 Ax stradal
 Fâșie de protecție, 10,00 metri măsurată de la creasta falezei spre uscat, conf. aviz ABAD-L nr.

Zonificare existentă
 Construcții existente
 Suprafețe de teren neamenajate
 Suprafața de teren amenajată în incintă

Zone de reglementare existente

- ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
- ZRE3 - SUBZONA DE PLAJĂ
- ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE
- CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ conform P.U.G.

Zone de reglementare propuse

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII
- VC - SUBZONA AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTA

Suprafața de teren neamenajată a domeniului public aferentă circulației publice

Circulație și accesuri

- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Profil stradal transversal
- Circulație pietonală
- Circulație pietonală neamenajată
- Parcări amenajate existente
- Suprafața de teren utilizată în situația existentă ca și parcare amenajată, ce se propune a fi reglementată cf. zona funcțională ZLM
- Construcție S+D+P+M (locuința unifamilială)
- Teren amenajat în incintă (amenajări aferente locuirii/ circulației/ parcarilor, etc.)
- Circulație de tip sharedspace zonă cu limitare de viteză 30km/h

Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018: Menționăm ca se interzice orice construcție pe fașa de teren cu lățimea de 10 metri măsurată de la creasta falezei spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "apartin domeniului public al statului falezele care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publică a statului, până la 10 metri în spatele crestei falezei".

Conform studiului geotehnic aferent documentației prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ, "taluzul este neamenajat, faleza nefiind consolidată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări ale acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)".

Terenul ce a demarat documentația actuală de tip P.U.Z., situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul ulterior menționat, are o suprafață de 464,00 mp. (conform acte) și 465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate). Amplasamentul se află în categoria de folosință curți-construcții și este neimpregniat.

În cadrul prezentei documentații, se mențin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999 a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 429/2018 cu excepția zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE prezenta pe cartavul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ce va fi împărțit în următoarele două zone de reglementare:

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII
- VC - SUBZONA AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTA

- ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE** (identificată în procent de 1,78% la frontul opus al străzii Pescarilor - se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat).
- CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘĂ** prin P.U.G., neidentificate în cadrul R.G.U. a reglementărilor aferente acestora - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.
- ZRE3 - SUBZONA DE PLAJĂ** (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementărilor aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Fosseaua de coastă Constanța Faza 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).
- Zona funcțională ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**, reglementată prin P.U.G. se regăsește în procent de 2,87% în cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- Utilizări admise:
- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
 - locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
 - funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
 - funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistică, hotel, etc.);
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări pentru locuințele: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- P.O.T. maxim admis= 40%
 - C.U.T. maxim admis= 1.8 mp./A.D.C.
 - R.H. maxim admis= D+P+2E+6Eretras (24,00 metri)

- VC - SUBZONA AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTA**
- Subzona este reprezentată de suprafețele cuprinse între limita de proprietate a terenurilor cuprinse în zona de studiu și creasta taluzului.
- Utilizări admise:
- plantații, vegetație potrivit climatului Mării Negre;
 - circulații pietonale, alei de acces către plajă.
- P.O.T. maxim admis= 10%
 - C.U.T. maxim admis= 0,25
 - R.H. maxim admis= conform studiilor de specialitate în baza normelor legislative în vigoare

Conform studiului de circulație și trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1, F4, G1, G3, G7) inginer Caița Cristian, aferent documentației prezente, se constată următoarele disfuncții și se fac următoarele recomandări:

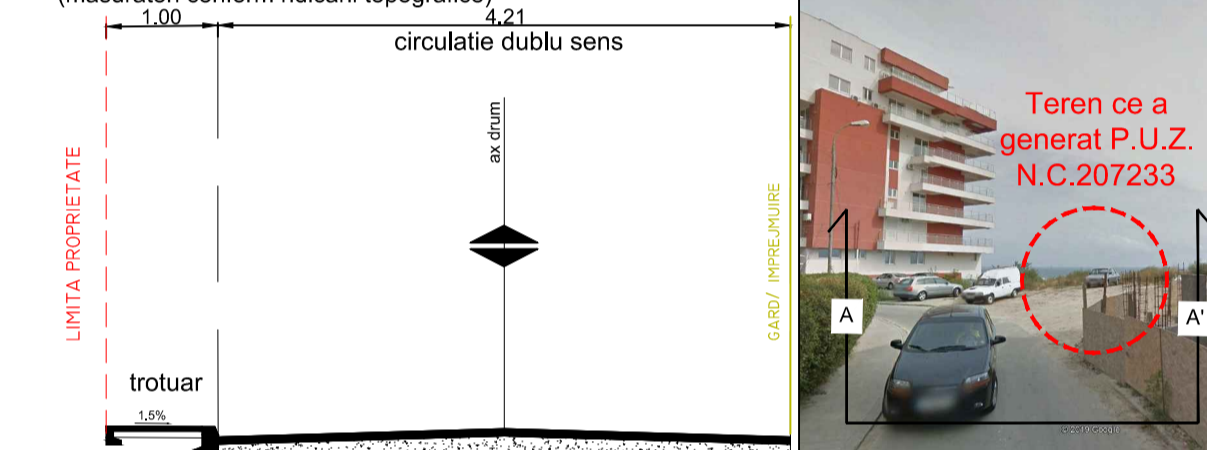
- DISFUNCȚIONALITĂȚI:**
- În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de cai de comunicații s-au identificat următoarele disfuncții:
 - troleurele străzilor studiate sunt ocupate parțial sau integral de autovehiculele staționate. Din acest motiv circulația pietonală se desfasoară cu dificultate iar în unele cazuri chiar și pe carosabil atunci când troleurele sunt ocupate pe toată lățimea de vehicule staționate. Aceasta situație crește probabilitatea de producere a accidentelor rutiere în care sunt implicate pietonii;
 - troleuar amenajat doar pe o singură parte; profilul transversal minim prevăzut STAS 10144/1-90 este prevăzut cu troleure pe ambele părți ale carosabilului;

- CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**
- traficul înregistrat în prezent cât și cel simulat în prognoza nu depășește capacitatea de preluare a traficului;
 - terenul studiat prin P.U.Z. va genera un maxim de 4 vehicule pe ora. Această valoare este redusă raportată la capacitatea de preluare a străzii și nu are un impact major asupra circulației din zonă;
 - se recomandă pentru terenul studiat prin P.U.Z. amenajarea de parcări în incinta terenului studiat prin P.U.Z., dimensionate conform cu prevederile de urbanism și hotărâri de consiliu local valabile pentru Municipiul Constanța.
 - pentru rezolvarea parcarilor din zona studiată se propune amenajarea de parcări de capacitate medie și mare pentru blocurile din zonă;
 - sanționarea (și/sau ridicare autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ca staționare pe troleure.

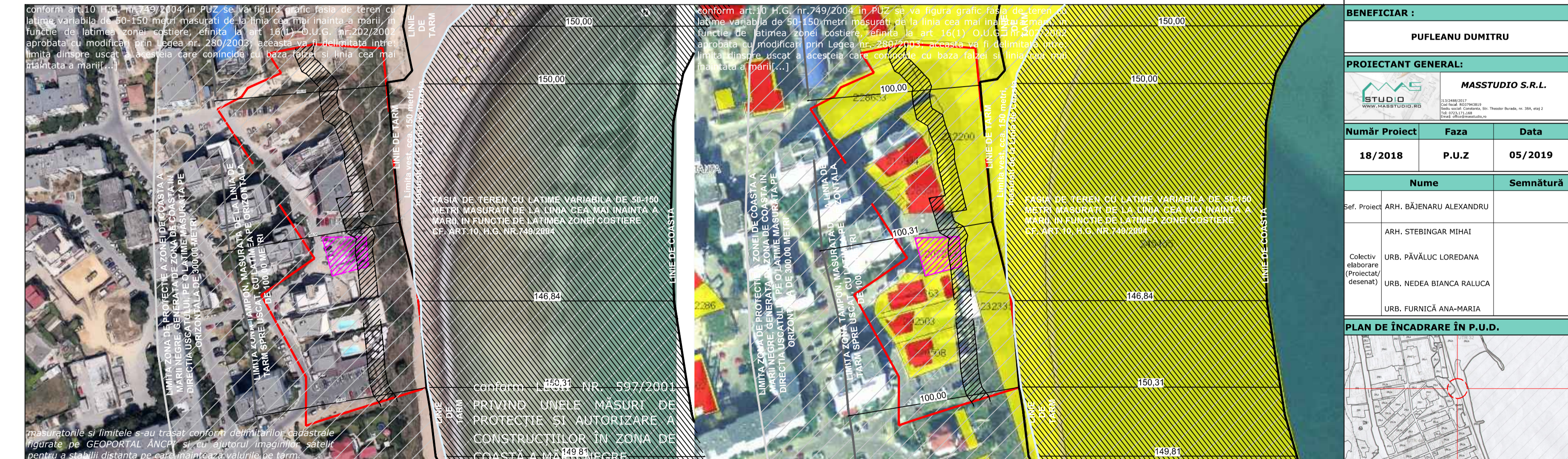
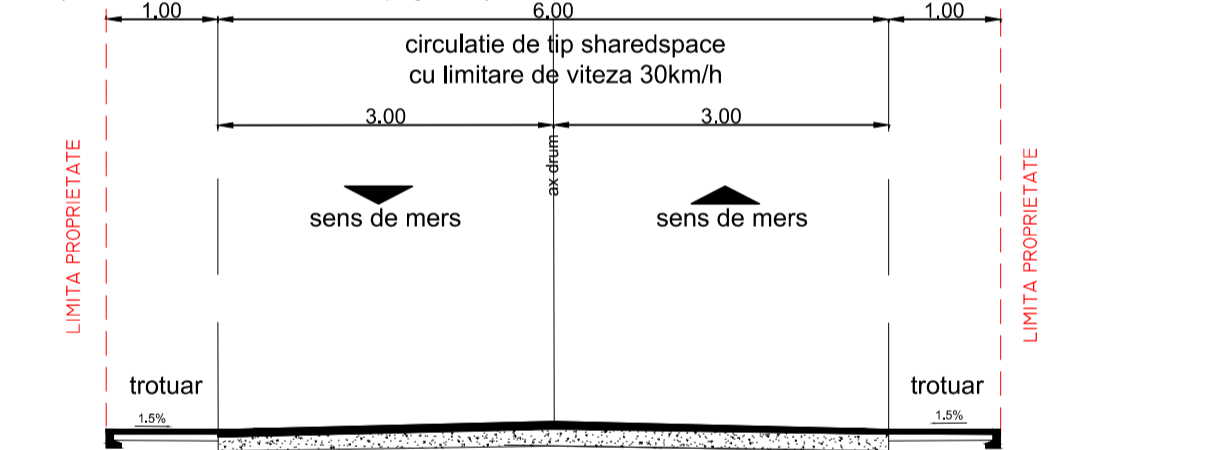
BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. propus

ZONIFICARE PROPUȘĂ	SUPRAFAȚA mp.	%
ZRL4	4615,20 mp.	29,35%
ZRE3	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
Suprafața teren proprietate privată ce se supune reglementărilor ZLM	6639,91 mp.	42,24%
Suprafața teren ce reprezintă vegetația specifică zonei de coastă	1419,00 mp.	9,00%
Parcări amenajate existente	507,52 mp.	3,23%
Circulație publică propusă cf. P.U.G.	251,11 mp.	1,60%
Circulație pietonală și amenajări aferente	438,66 mp.	2,80%
Circulație rutieră și construcții aferente acestora	1118,60 mp.	7,13%
TOTAL	15722,30 mp.	100%

SECȚIUNE A-A' PROFIL EXISTENT STR. PESCARILOR



SECȚIUNE A-A' PROFIL PROPUȘ STR. PESCARILOR



Având în vedere faptul ca zona de studiu a prezentei documentații se află doar în proximitatea zone de plajă și a Mării Negre, dar dispune de un fond construit existent și reglementat anterior prin P.U.G., în baza caruia s-au realizat intervenții și documentații urbanistice după anii 2000 ce au produs efecte în ceea ce privește fondul construit. Documentația prezenta ilustrează grafic zonele și liniile specificate în legislația actuală cu privire la zona de coastă și a Mării Negre.

Astfel se poate afirma faptul ca documentația prezenta nu aduce prejudicii zonei de coastă și a Mării Negre, ba mai mult vine cu reglementări pentru a controla modul de construire în zona, pentru un peisaj al cadrului antropic și natural specific zonei de coastă și cu recomandări pentru îmbunătățirea mobilității și a accesibilității zonei de plajă din punct de vedere al circulației pietonale.

- Este admisă realizarea de subsoluri, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanța, inginer MOGA DRAGOȘ: "Pentru fazele următoare de proiectare se vor face lucrări amănunțite de teren pentru a stabili soluția optimă de fundare."
- Numărul de subsoluri nu este noul, atât timp cât studiul geotehnic permite realizarea acestora.
- Se recomandă ca în partea de Nord și în partea de Sud a zonei studiate, să fie realizate accesuri pietonale către plajă și de asemenea o parcare în partea de Nord (existând precedent pentru această funcțiune), ce vor fi detaliate ulterior aprobării prezentei documentații.
- Se recomandă ca pe zona aferentă taluzului, ce va rămâne liberă de construcții și nu se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, să fie amenajată cu vegetație potrivit climatului Mării Negre.

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Plan de referință: Marea Neagră 1970
 Unități: coordonate și lungimi în metri

Nr. Pkt.	Coordonate x (m)	Coordonate y (m)	Lungimi (m)
1	307827.088	791750.823	15,639
2	307828.489	791748.624	6,418
3	307840.107	791748.500	21,612
4	307848.590	791770.730	33,624
5	307858.990	791760.270	39,776
6	307865.900	79185.610	39,776
7	307862.100	79185.620	61,245
8	307862.100	79185.620	41,783
9	307872.990	79184.570	52,889
10	307868.743	79185.071	52,444
11	307847.286	79182.364	16,573
12	307862.284	79180.084	16,573
13	307847.281	79179.284	8,644
14	307844.415	79175.150	25,494
15	307872.500	79175.233	14,245
16	307828.116	79175.250	37,374
17	307841.293	79175.581	103,025

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:

- La Nord: Alei, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun. Constanța;
- La Vest: Strada Pescarilor.

conform LEGII NR. 597/2001 PRIVIND UNELE MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI AUTORIZARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE:

Art. 1 -

În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonale, astfel:

- a) în direcția mării, până la izobaza de 2 m;
- b) în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontală de 300 m.

Art. 2 -

În sensul prezentei legi următorii termeni se definesc astfel:

- a) linia de coastă - limita rezultată prin unirea punctelor în care apa este în contact cu uscatul;
- b) linia de tărâm - granița naturală de nisip, pietris, roci, stânci, păpușii, mlaștină sau zone umede la fărâmul mării, aflate în spatele liniei de coastă, în direcția uscatului sau la baza falezei;
- c) tărâm - zona dintre linia de coastă și linia de tărâm;
- d) zona tampon - zona care are o lățime orizontală de 100 m măsurată de la linia de tărâm în direcția uscatului.

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA D.C.P.I.

OBIECTIV:
 P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:
 Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR:
 PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
 MASSTUDIO S.R.L.

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z.	05/2019

Nume	Semnătură
Prof. Proiect. ARH. BĂENARU ALEXANDRU	
ARH. STEBINGAR MIHAI	
Colectiv (Elaborare Proiectant/ desenat)	
URB. PĂVĂLUȚ LOREDANA	
URB. NEDEA BIANCA RALUCA	
URB. FURNICĂ ANA-MARIA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.

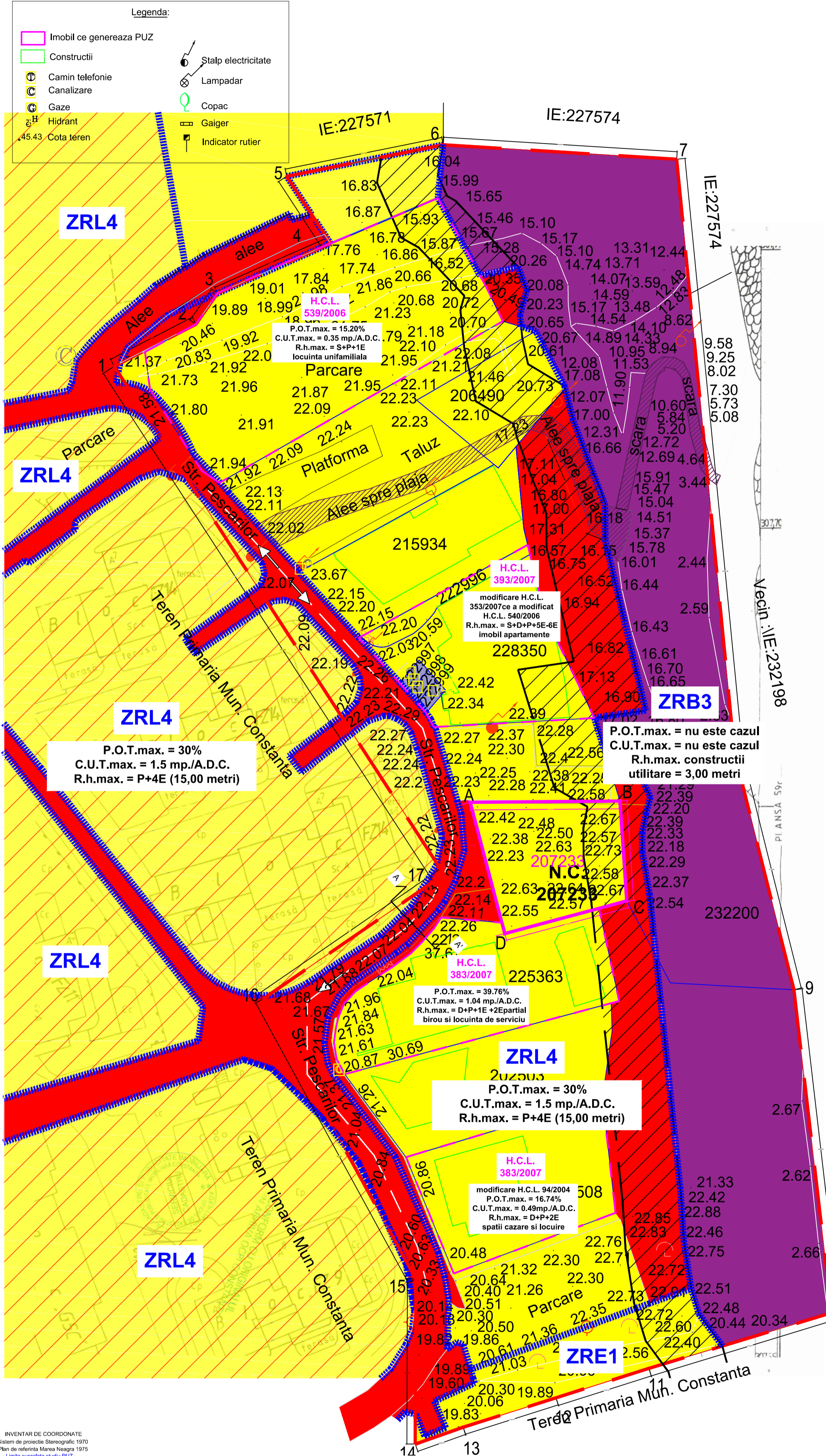
TITLU PLANȘĂ:
 CAI DE COMUNICATIE

SCARA:
 1/500

FORMAT PLANȘĂ:
 A1 (84,1 x 59,4 cm)

PLANȘĂ NR.:
 U04

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



- LEGENDĂ**
- Limite și parcelar
 - Limită P.U.Z. S.=15722,30 metri patrati/ 1,57 hectare
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S.= 465,00 metri patrati
 - Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G. aprobat
 - Limită H.C.L.-uri aprobate
 - Contur constructii existente existente
 - Limită proprietăți private
 - Ax stradal
 - Fâșie de protecție, 10,00 metri măsurati de la creasta falezii spre uscat, conf. aviz Aviz ABAD-L nr.
 - Circulație pietonală neamenajată (acces plaja)
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA-SITUATIE EXISTENTA**
- Domeniu public ce reprezinta proprietate privata a Primariei Mun. Constanta
 - Domeniu privat al persoanelor fizice/ juridice
 - Domeniu public al statului Roman
 - Domeniu public al statului terenurile din vecinatatea locuintelor colective ce le deservesc pe acestea, realizate prin planuri de sistematizare inainte de 1989 si domeniu privat al persoanelor fizice/ juridice constructiile locuinte colective realizate prin planuri de sistematizare inainte de 1989

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRB3	4615,20 mp.	nu este cazul (constructiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale)	nu este cazul	pentru constructiile utilitare se admite H,maxim = 3,00 metri cu exceptia celor specifice activităților de supraveghere a plajei, tărâmului și zonei de îmbăiere
CIRCULATIE PUBLICA PROPUȘA conf. P.U.G.	251,11 mp.	-	-	-
ZRE1	451,77 mp.	85%	3.0	conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților
ZRL 4	9145,82 mp.	30%	1,5	P+4E (15,00 m)

Conform studiului de circulație și trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1, F4, G1, G3, G7) inginer Calta Cristian, aferent documentației prezente, se constată următoarele disfuncții și se fac următoarele recomandări:

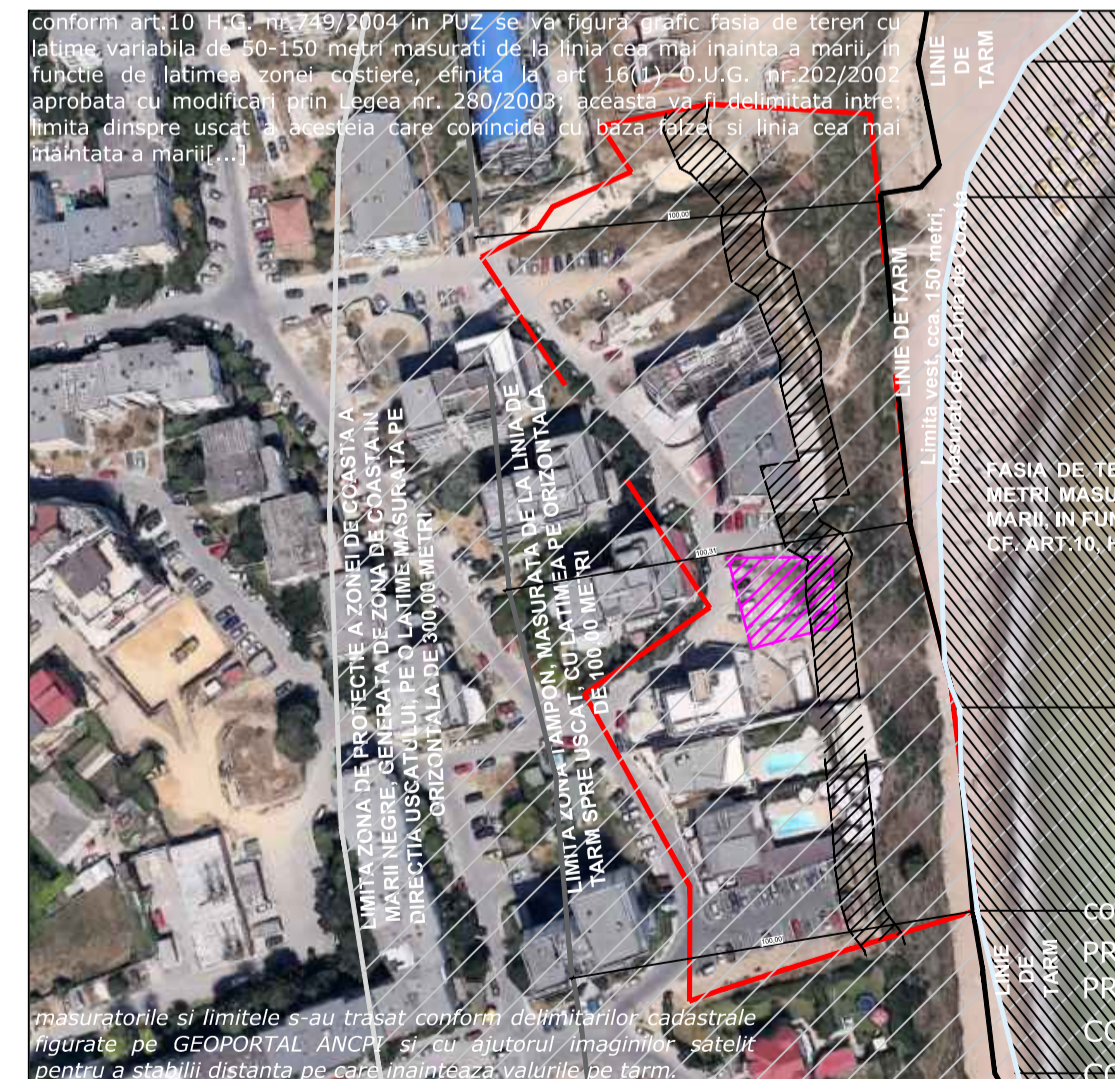
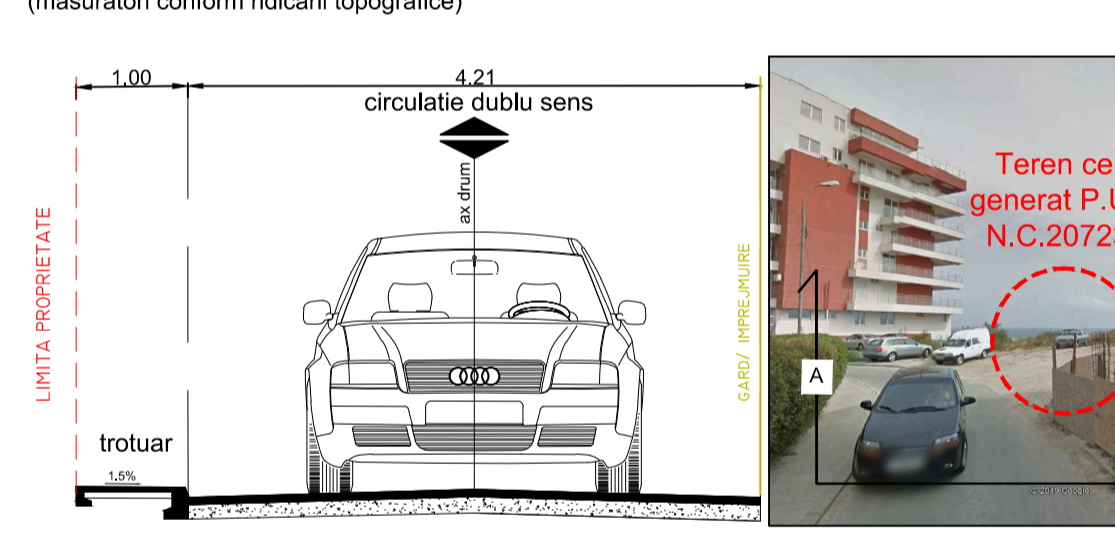
DISFUNCȚIONALITATI:

- În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de cai de comunicații s-au identificat următoarele disfuncții:
- trotuarele străzilor studiate sunt ocupate parțial sau integral de autovehiculele staționate. Din acest motiv circulația pietonală se desfășoară cu dificultate iar în unele cazuri chiar și a carosabilului atunci când trotuarul este ocupat pe toată lățimea de vehicule staționate. Aceasta situație crește probabilitatea de producere a accidentelor rutiere în care sunt implicate pietoni;
- trotuar amenajat doar pe o singură parte; profilul transversal minim prevăzut STAS 10144/1-90 este prevăzut cu trotuare pe ambele părți ale carosabilului;

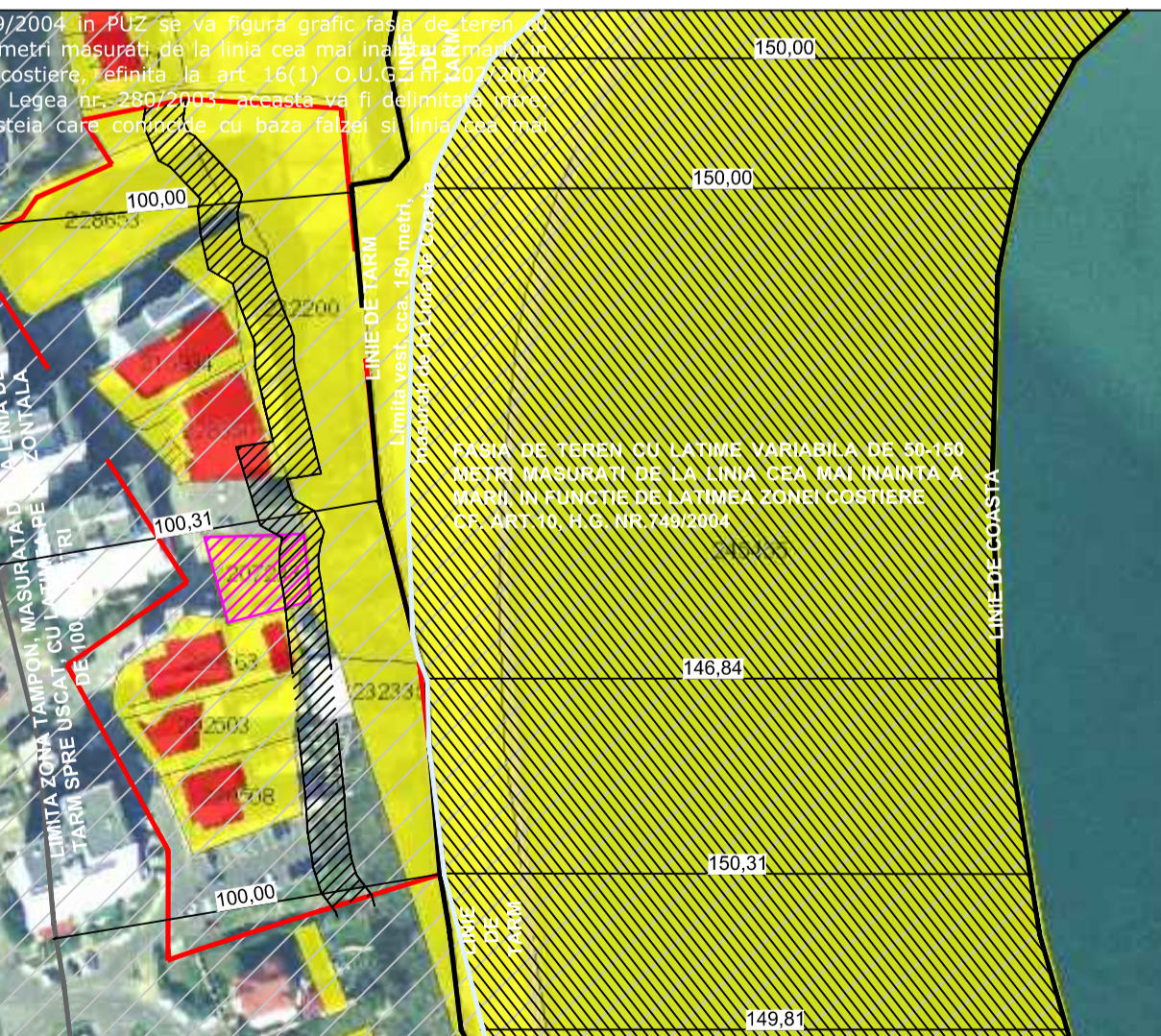
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

- traficul înregistrat în prezent este mai mic decât cel simulat în prognoza și nu depășește capacitatea de preluare a traficului;
- terenul studiat prin P.U.Z. va genera un maxim de 4 vehicule pe ora. Aceasta valoare este redusă raportată la capacitatea de preluare a străzii și nu va avea un impact major asupra circulației din zonă;
- se recomandă pentru terenul studiat prin P.U.Z. amenajarea de parcuri în incinta terenului studiat prin P.U.Z. dimensionate conform cu prevederile de urbanism și hotărârile de consiliu local valabile pentru municipiul Constanta;
- pentru rezolvarea parcarilor din zona studiată se propune amenajarea de parcuri de capacitate medie și mare pentru blocurile din zonă;
- sanționare (și/sau ridicare autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ca staționează pe trotuare.

SECȚIUNE A-A' PROFIL EXISTENT STR.PESCARILOR



Conform studiului de geotehnic aferent documentației prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanta, inginer MOGA DRAGOS: În prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanta, inginer MOGA DRAGOS, "taluzul este neamenajat, faleză realizată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezii, se observă degradări ale terenului datorită agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări al acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)."



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA D.C.P.I.	
OBIECTIV: P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA	
ADRESĂ OBIECTIV: Municipiul Constanta, Strada Pescarilor, nr. 35A	
BENEFICIAR: PUFLEANU DUMITRU	
PROIECTANT GENERAL: STUDIO MASSTUDIO S.R.L.	
Număr Proiect	Faza
18/2018	P.U.Z.
Data	
05/2019	
Nume	Semnătură
Prof. Proiect. ARH. BĂENARU ALEXANDRU	
ARBH. STEBINGAR MIHAI	
Colectiv Elaborare Proiectant (desenat)	
URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
URB. NEDEA BIANCA RALUCA	
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.	
TITLU PLANȘĂ: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SITUATIE EXISTENTA -	
SCARA: 1/500	
FORMAT PLANȘĂ: A1 (84,1 x 59,4 cm)	
PLANȘA NR.: U05.1	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
Plan de referință: Meridian Henric 1970
- Limita sud-est a studiului P.U.Z.

No.	Coordonate puncte contur	Longitudine (E)	Lățime (N)
1	307827.088	791730.823	16,039
2	307828.489	791748.624	16,019
3	307840.107	791748.500	21,012
4	307848.590	791767.730	33,024
5	307868.980	791760.270	37,176
6	307865.900	791836.620	39,786
7	307862.900	791836.620	191,216
8	307862.900	791836.620	41,736
9	307821.980	791846.570	52,889
10	307466.743	791853.071	52,454
11	307467.286	791821.984	16,573
12	307462.284	791806.084	16,573
13	307447.281	791792.281	8,644
14	307444.415	791785.036	30,095
15	307472.500	791762.253	64,245
16	307528.116	791762.253	37,236
17	307541.293	791781.581	103,025

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
Plan de referință: Meridian Henric 1970
- Limita de generat P.U.Z.

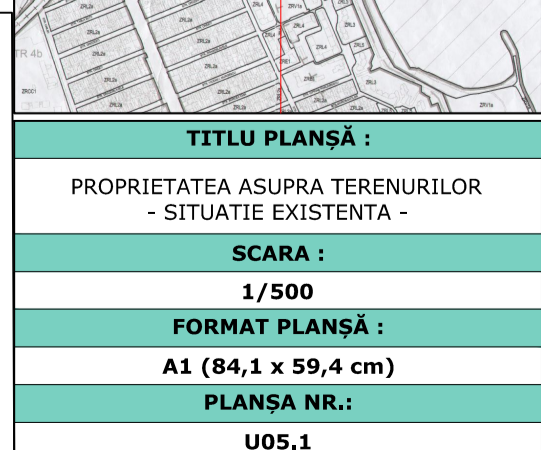
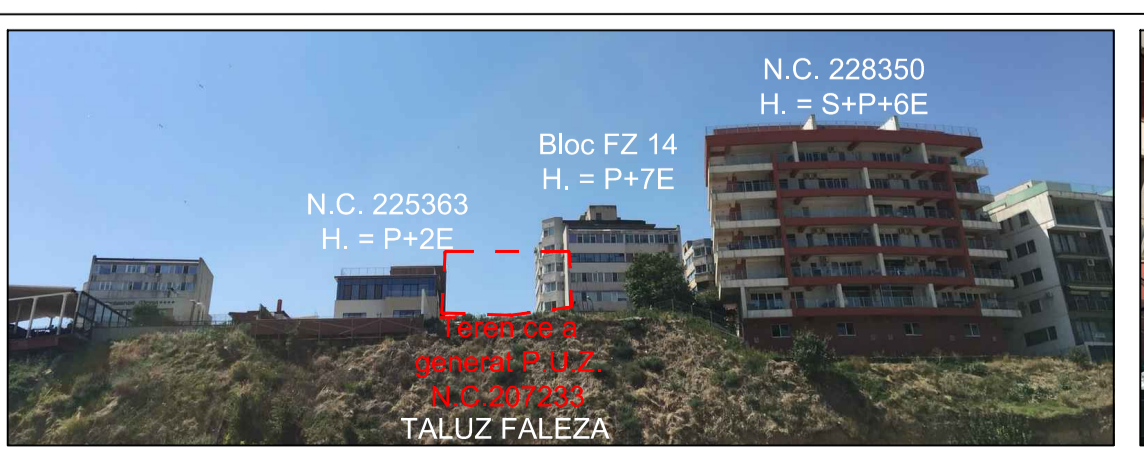
No.	Coordonate puncte contur	Longitudine (E)	Lățime (N)
1	307827.088	791730.823	16,039
2	307828.489	791748.624	16,019
3	307840.107	791748.500	21,012
4	307848.590	791767.730	33,024
5	307868.980	791760.270	37,176
6	307865.900	791836.620	39,786
7	307862.900	791836.620	191,216
8	307862.900	791836.620	41,736
9	307821.980	791846.570	52,889
10	307466.743	791853.071	52,454
11	307467.286	791821.984	16,573
12	307462.284	791806.084	16,573
13	307447.281	791792.281	8,644
14	307444.415	791785.036	30,095
15	307472.500	791762.253	64,245
16	307528.116	791762.253	37,236
17	307541.293	791781.581	103,025

Vecinătăți teren (conform plan de amplasament):

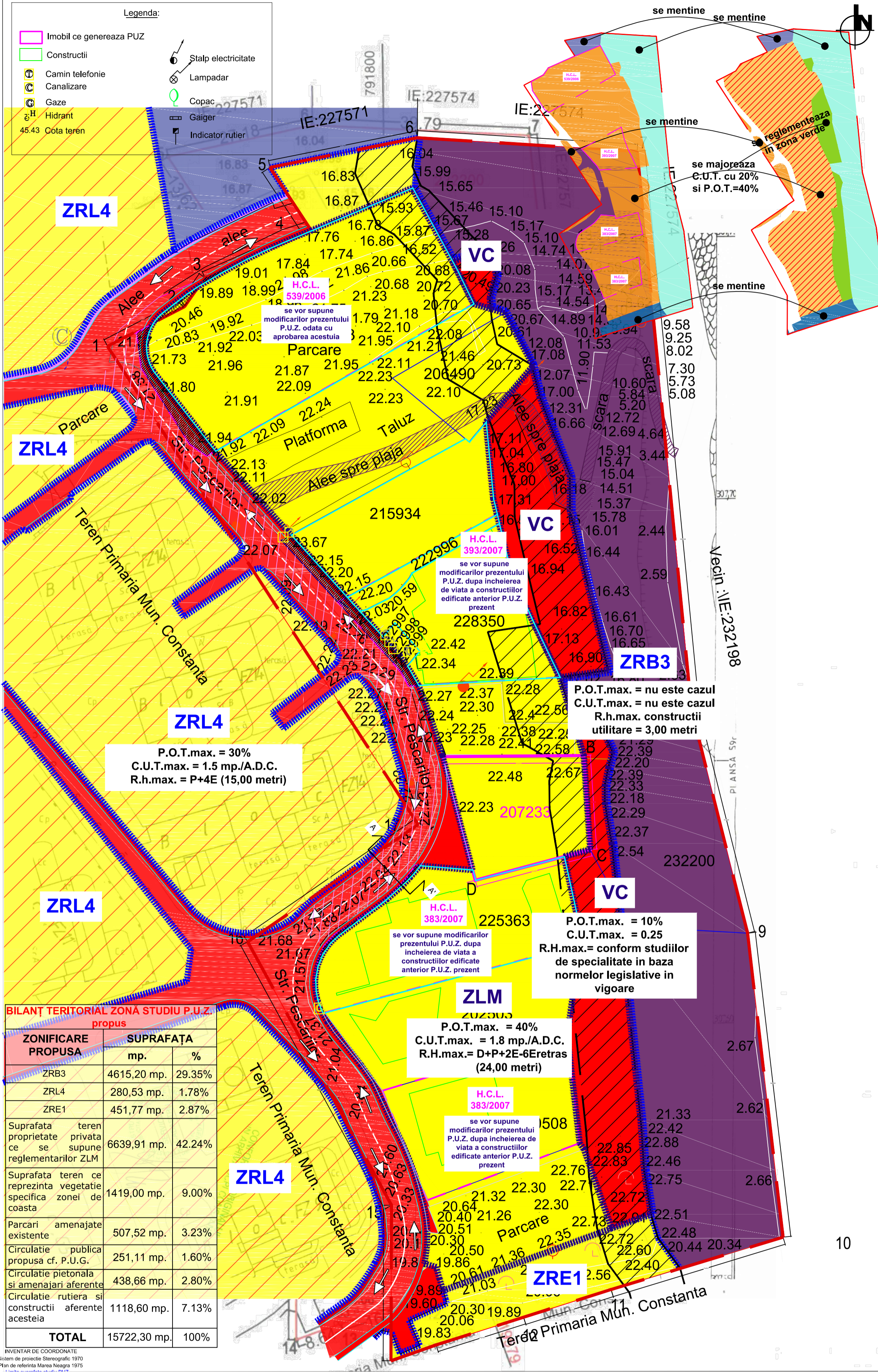
- La Nord: Teren C.L. Constanta;
- La Est: Teren C.L. Constanta taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vecinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:

- La Nord: Alea, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun. Constanta;
- La Vest: Strada Pescarilor.

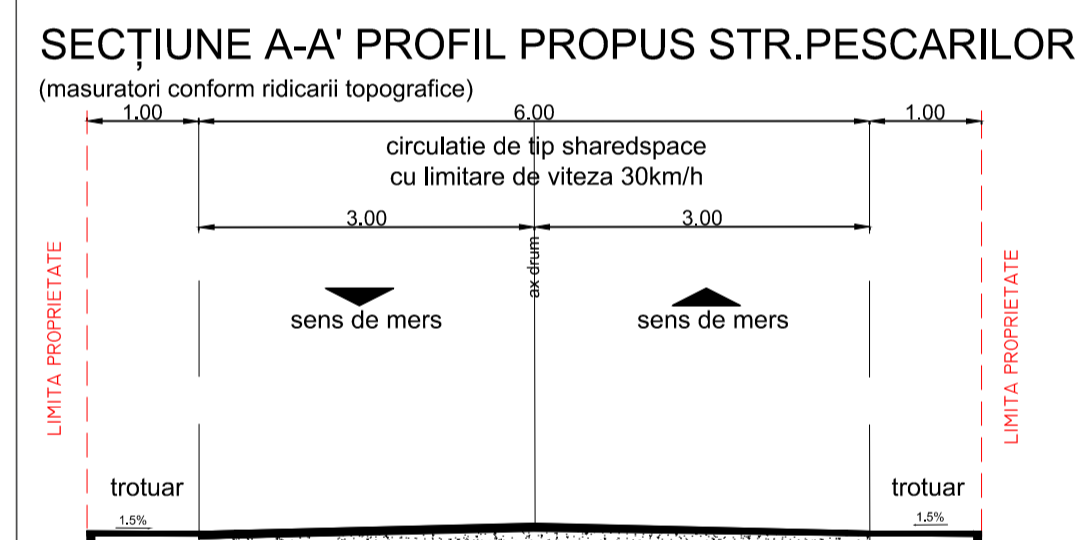


P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



BILANT TERITORIAL_CIRCULATIA TERENURILOR - PROPUNERE

LEGENDA	REGIM JURIDIC	S. TOTALA (mp.)	I.E. 228653 (~1500,01 mp.)	I.E. 215934 (~550,35 mp.)	I.E. 222996 (~76,19 mp.)	I.E. 228350 (~589,81 mp.)	I.E. 222997 (~11,65 mp.)	I.E. 222998 (~11,14 mp.)	I.E. 222999 (~11,19 mp.)	I.E. 225363 (~800,89 mp.)
	TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT AL PERS. FIZICE/JURIDICE	~10,61 mp.	~9,96 mp.							~0,65 mp.
	TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC	~126,73 mp.	~56,08 mp.	~28,40 mp.	~3,40 mp.	~19,47 mp.	~3,97 mp.	~3,85 mp.	~3,63 mp.	~7,93 mp.
Suprafata de teren rezultata in urma schimburilor de terenuri in urma configurarii profilului stradal		I.E. 228653 (~1453,89 mp.)	I.E. 215934 (~521,95 mp.)	I.E. 222996 (~72,79 mp.)	I.E. 228350 (~570,34 mp.)	I.E. 222997 (~7,68 mp.)	I.E. 222998 (~7,29 mp.)	I.E. 222999 (~7,56 mp.)	I.E. 225363 (~793,60 mp.)	



Toate suprafetele estimate in vederea realizarii schimbului de terenuri prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire (dupa caz), se vor concretiza in urma planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).

Schimbul de terenuri se va realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).

Conform studiului de circulatie si trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1 ,F4, G1, G3, G7) inginer **Caita Cristian**, aferent documentatiei prezente, se fac urmatoarele recomandari:

- traficul inregistrat in prezent cat si cel simulat in prognoza nu depaseste capacitatea de preluare a traficului;
- terenul studiat prin P.U.Z. va genera un maxim de 4 vehicule pe ora. Aceasta valoare este redusa raportata la capacitatea de preluare a strazii si nu va avea un impact major asupra circulatiei din zona;
- se recomanda pentru terenul studiat prin P.U.Z. amenajarea de parcare in incinta terenului studiat prin P.U.Z., dimensionate conform cu prevederile de urbanism si hotararilor de consiliu local valabile pentru municipiul Constanta.
- pentru rezolvarea parcarilor din zona studiata se propune amenajarea de parcare de capacitate medie si mare pentru blocurile din zona;
- sanctionare (si/sau ridicare autovehiculelor) in mod activ si constant a conducatorilor auto ca stioneaza pe trotuare.

Terenul ce a demarat documentatia actuala de tip P.U.Z., situat in intravilanul mun. Constanta, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral anterior 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp.** (conform acte) și **465,00 mp.** (conform măsurătorilor actualizate). Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este înregimentat.

In cadrul prezentei documentatii, se mentin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. 429/2018 cu exceptia zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3+4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE prezenta pe cartavilul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ce va fi impartit in urmatoarele doua zone de reglementare:

- ZLM - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA**

- ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3+4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE** (identificata in procent de 1,78% la frontul opus al strazii Pescarilor - se mentine conf. P.U.G. Municipiul Constanta aprobat)
- CIRCULATIE PUBLICA PROPUSA** prin P.U.G., neidentificate in cadrul R.G.U. a reglementarilor aferente acestora - se mentin toate prevederile conform documentatiilor de rang superior anterior aprobate.
- ZRB3 - SUBZONA DE PLAJA** (se mentine conf. P.U.G. Municipiul Constanta aprobat; in cadrul reglementarilor aferente Subzonei de plaja au fost prezentate si prevederile privind posesia de coasta Constanta Faza 1, aprobata prin H.C.L. 292/2005).
- Zona functionala ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSAE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE**, reglementata prin P.U.G. se regaseste in procent de 2,87% in cadrul zonei de studiu P.U.Z. (se mentine conf. P.U.G. Municipiul Constanta aprobat)

ZLM - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

Utilizări admise:

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuinții precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistica, hotel, etc.);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- P.O.T. maxim admis= 40%
- C.U.T. maxim admis= 1.8 mp./A.D.C.
- R.H. maxim admis= D+P+2E+6Eretras (24,00 metri)

VC - SUBZONA AFERENTA VEGETATIEI DE COASTA

Subzona este reprezentată de suprafețele cuprinse între limita de proprietate a terenurilor cuprinse în zona de studiu și creasta taluzului.

Utilizări admise:

- plantații, vegetație potrivit climatului Mării Negre;
- circulații pietonale, alei de acces către plajă.

- P.O.T. maxim admis= 10%
- C.U.T. maxim admis= 0,25
- R.H. maxim admis= conform studiului de specialitate in baza normelor legislative in vigoare

Conform Aviz ABAD-L nr. 17771/O.A./19.09.2018: Menționam ca se interzice orice construcție pe fașă de teren cu lățimea de 10 metri măsurati de la creasta falezei spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere: "apartin domeniului public al statului falezele care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publica a statului, pana la 10 metri in spatele crestei falezei".

Conform studiului geotehnic aferent documentatiei prezente realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanta, inginer MOGA DRAGOS: "In prezent, conform studiului geotehnic realizat de S.C. Motortrade Class S.R.L. Constanta, inginer MOGA DRAGOS, "taluzul este neamenajat, faleza nefiind consolidată în această zonă. Pe deschiderea la zi a falezei, se observă degradări ale terenului datorită acțiunii agenților atmosferici, ploii, diferențe de temperatură etc. Ca urmare a extinderii plajei, se impune consolidarea de urgență a taluzului, observându-se liber degradări la acestuia (vizibil la construcțiile învecinate)."

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z.

ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFAȚA mp.	%
ZRB3	4615,20 mp.	29,35%
ZRL4	280,53 mp.	1,78%
ZRE1	451,77 mp.	2,87%
TOTAL 15722,30 mp. 100%		

Suprafata teren proprietate privata ce se supune reglementarilor ZLM: 6639,91 mp. 42,24%

Suprafata teren ce reprezinta vegetatie specifica zonei de coasta: 1419,00 mp. 9,00%

Parcari amenajate existente: 507,52 mp. 3,23%

Circulatie publica propusa cf. P.U.G.: 251,11 mp. 1,60%

Circulatie pietonală si amenajari aferente: 438,66 mp. 2,80%

Circulatie rutiera si constructii aferente acestora: 1118,60 mp. 7,13%

INVENTAR DE COORDONATE

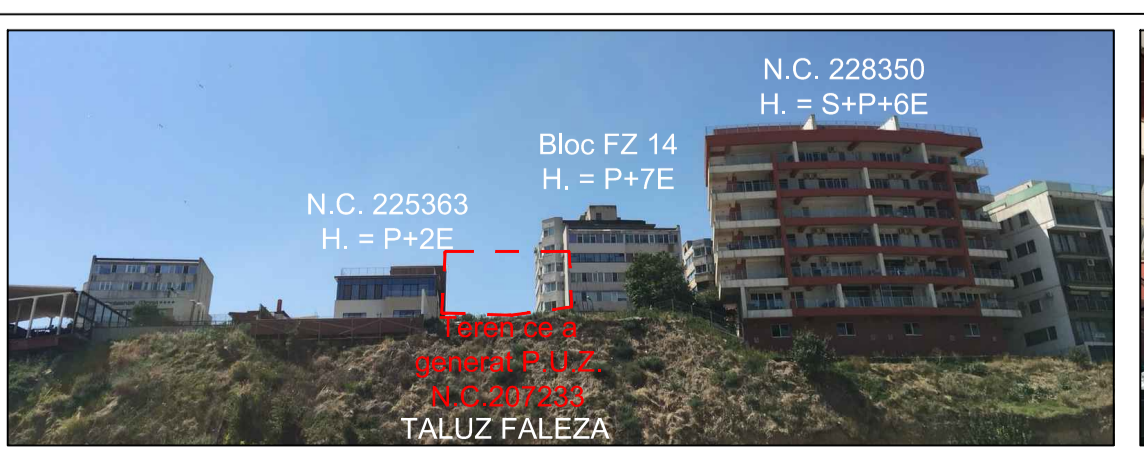
No.	Coordonate x (m)	Coordonate y (m)	Linaj (m)
1	307827,688	791750,823	15,039
2	307828,489	791748,823	6,419
3	307840,107	791748,500	21,612
4	307848,280	791770,730	20,784
5	307858,980	791760,270	21,776
6	307865,900	791765,610	20,786
7	307862,900	791836,420	61,210
8	307862,900	791836,420	61,210
9	307827,688	791846,570	52,889
10	307446,743	791850,271	52,446
11	307427,286	791827,884	16,573
12	307462,284	791826,084	16,573
13	307447,281	791792,284	8,644
14	307444,415	791792,284	20,086
15	307472,500	791782,253	24,245
16	307528,116	791782,253	27,236
17	307541,293	791787,581	103,625

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanta;
- La Est: Teren C.L. Constanta taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu P.U.Z.:

- La Nord: Alea, IE 227571, IE 227574;
- La Est: IE 227574, IE 282198;
- La Sud: Teren Primăria Mun. Constanta;
- La Vest: Strada Pescarilor.



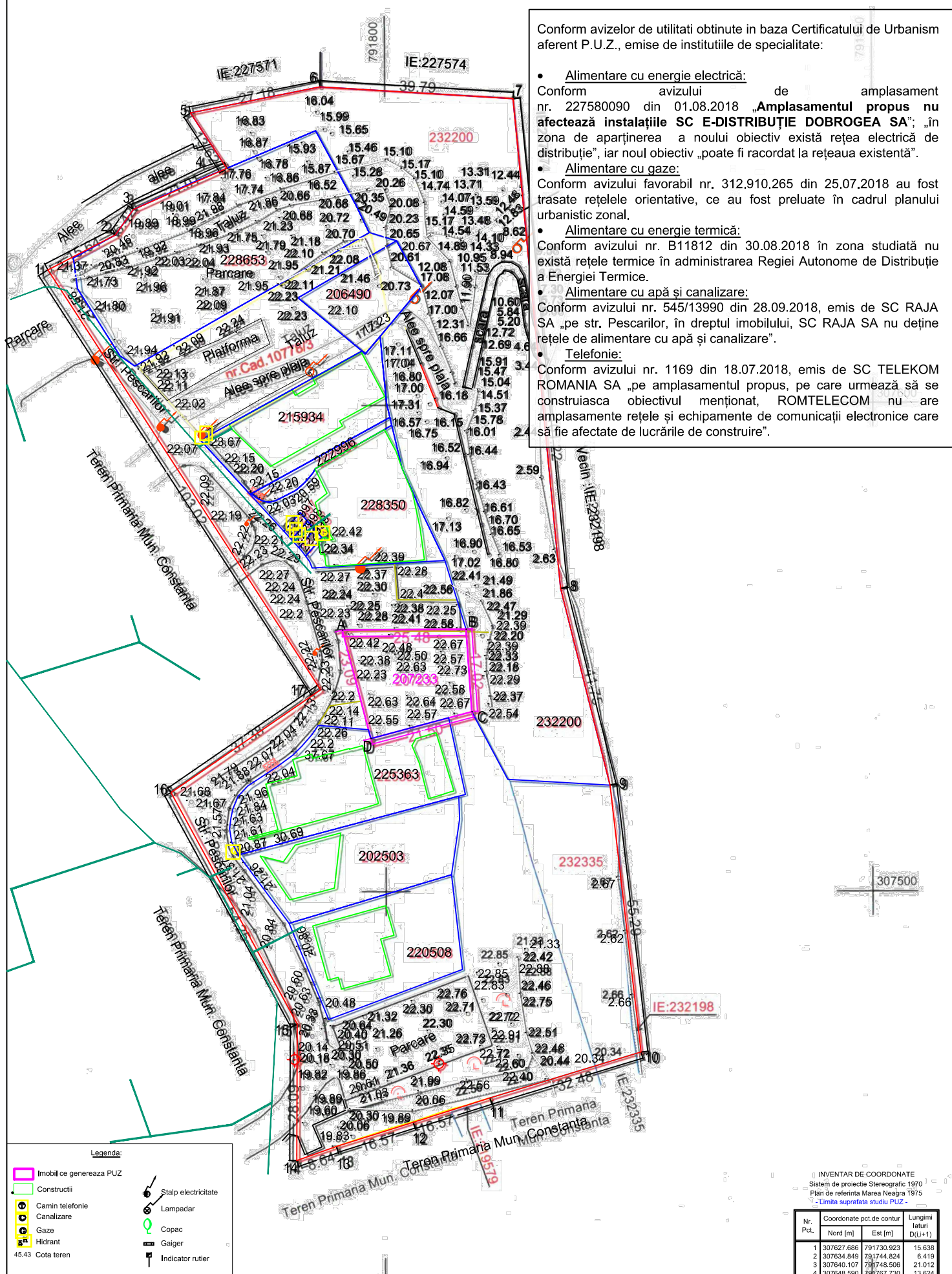
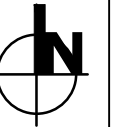
TITLU PLANȘĂ:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SITUATIE PROPUSA -

SCARA:
1/500

FORMAT PLANȘĂ:
A1 (84,1 x 59,4 cm)

PLANȘA NR.:
U05.2

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

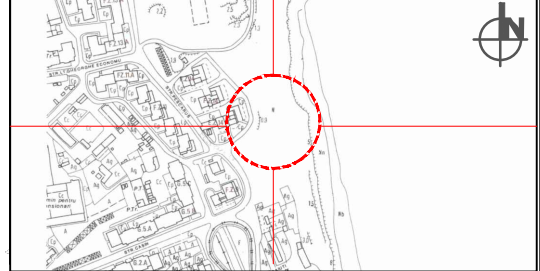


Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.Z., emise de institutiile de specialitate:

- Alimentare cu energie electrică:**
Conform avizului nr. 227580090 din 01.08.2018 „Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA”; „în zona de apartinență a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție”, iar noul obiectiv „poate fi racordat la rețeaua existentă”.
- Alimentare cu gaze:**
Conform avizului favorabil nr. 312.910.265 din 25.07.2018 au fost trasate rețelele orientative, ce au fost preluate în cadrul planului urbanistic zonal.
- Alimentare cu energie termică:**
Conform avizului nr. B11812 din 30.08.2018 în zona studiată nu există rețele termice în administrarea Regiei Autonome de Distribuție a Energiei Termice.
- Alimentare cu apă și canalizare:**
Conform avizului nr. 545/13990 din 28.09.2018, emis de SC RAJA SA „pe str. Pescarilor, în dreptul imobilului, SC RAJA SA nu deține rețele de alimentare cu apă și canalizare”.
- Telefonie:**
Conform avizului nr. 1169 din 18.07.2018, emis de SC TELEKOM ROMANIA SA „pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasamente rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire”.

- LEGENDĂ**
- Limite și parcelar
 - Limită P.U.Z. S.=15722,30 metri patrati/ 1,57 hectare
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S.= 465,00 metri patrati
 - Contur constructii existente existente
 - Limită proprietăți private
 - Ax stradal
 - Fâșie de protecție, 10,00 metri măsurați de la creasta falezei spre uscat, conf. aviz Aviz ABAD-L nr.
 - Conducta gaze S.C. Distrigaz Sud Retele Engie S.R.L.
 - Conducta de racord/ Documentament S.C. Distrigaz Sud Retele Engie S.R.L.
- Pentru terenul ce a generat documentata, odata cu realizarea investiei, racordul se va realiza la rețelele existente conform avizelor institutiilor avizatoare, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C.).

PLAN INCADRARE IN ZONA_O.C.P.I.



OBIECTIV:
P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESĂ OBIECTIV:
Municipiul Constanta, Strada Pescarilor, nr. 35A

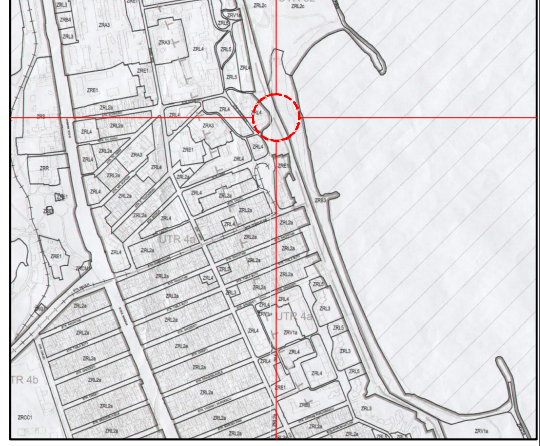
BENEFICIAR:
PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:
MASSTUDIO S.R.L.
313/2488/2017
Cod fiscal: RO27943819
Sediul social: Constanta, Str. Theodor Burada, nr. 38A
Tel: 0723.171.168
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
18/2018	P.U.Z	05/2019

Nume	Semnătură
Sef. Proiect ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat) ARH. STEBINGAR MIHAI	
URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
URB. NEDEA BIANCA RALUCA	
URB. FURNICĂ ANA-MARIA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



TITLU PLANȘĂ :
ECHIPARE EDITARA

SCARA :
1/1000

FORMAT PLANȘĂ :
A3 (42 x 29.7 cm)

PLANȘA NR.:
U06

- Legenda:**
- Inobil ce genereaza PUZ
 - Constructii
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - 45.43 Cota teren
 - Stalp electricitate
 - Lampadar
 - Copac
 - Gaiger
 - Indicator rutier

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 333/1/1 data 07.11.2018

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

Nume și Prenume: FURNICĂ LIVIA

Funcția: CONSILIER GR. IA

129027/02-11-2018

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecte Stereografic 1970
Plan de referință Marea Neagră 1975
Limita suprafața studiului PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali (Dil.+1)	
	Nord [m]	Est [m]	
1	307627.686	791730.223	16.638
2	307634.849	791744.824	6.419
3	307640.107	791748.506	21.012
4	307648.590	791767.730	13.624
5	307659.990	791790.270	27.178
6	307665.380	791796.910	39.786
7	307662.900	791826.620	101.216
8	307562.160	791836.420	41.753
9	307521.660	791846.570	56.289
10	307466.740	791852.971	32.484
11	307457.280	791821.894	16.573
12	307452.284	791806.094	16.573
13	307447.281	791790.294	8.644
14	307444.415	791782.139	28.065
15	307472.600	791782.239	54.246
16	307520.116	791756.253	37.376
17	307541.293	791787.051	103.025

S=465mp
S=15722mp

Executant,
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona
Data: 09.10.2018



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1.DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574,
IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA”**

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

CONSTANȚA, STR. PESCARILOR, NR. 35A

1.1.3. Titularul investiției

PUFLEANU DUMITRU

1.1.4. Elaboratorul documentației

**MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANȚA
tel 0723.171.168**

1.1.5. Proiectant de specialitate

URB. ALEXANDRU BĂJENARU

1.1.6. Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1.7. Numar proiect

18/2018

1.2.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1.Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în zona nordică a orașului, în zona Faleză Nord, în proximitatea plajei 3 Papuci, în imediata vecinătate a restaurantului Reyna, cu deschidere directă la Str. Pescarilor, legatură cu str. Unirii, ce facilitează accesul către Bd. Mamaia.

1.2.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentației „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**”, avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- H.C.L. nr. 292/2005;
- H.C.L. nr. 539/2006;
- H.C.L. nr. 353/2007;
- H.C.L. nr. 383/2007;
- H.C.L. nr. 393/2007;
- H.C.L. nr. 138/2009;
- H.C.L. nr. 45/2011;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin ordinul nr. 994/2018;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor 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 auturisme 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 minicipiului Constanța;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, actualizat ultima dată în aprilie 2018;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

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

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

2.2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor 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.

Având la baza avizul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța nr.8958RP/ 26.09.2018, în conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul APM Constanța din data de 14.08.2018, proiectul nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menționat nu intra sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidența HG 445/2009, anexa 2, pct. 10, lit. b (proiecte de dezvoltare urbană)
- În conformitate cu HG 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului prevăzute în Anexa

1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale** (alunecări de teren, etc.), ce probează lucrări de consolidare prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, 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 tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

- conform caracterului zonei studiate, construcțiile sunt retrase față de aliniament;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
 - retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
 - în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

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

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

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea

suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2.REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

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

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1.FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor atr. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.
- b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Prevederi cu privire la regimul de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

3.3. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMURI

3.3.1.PARCAJE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b).);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 12 Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.)**
 - Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții (cu funcțiunea de turism) ce asigură minim 3 unități de cazare;
 - Hotel, hotel apartament, vilă pensiune turistica: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare;
 - Motel:se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare; pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare;
 - Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi;
 - În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

3.3.2.SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 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 administrative al județului Constanța.

3.3.3.ÎMPREJMUIRI:

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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

- o funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o regimul de construire și modul de utilizare al terenului;
- o 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.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Conform Legii 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articolul 32, alin.(7) **Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.**

În cadrul prezentei documentații, se mențin zonele de reglementare conform P.U.G. al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. 429/2018 cu exceptia zonei de reglementare ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE prezenta pe cvartalul din care face parte terenul ce a generat P.U.Z., ce va fi impartit în urmatoarele doua zone de reglementare:

·ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII **·VC - SUBZONA AFERENTĂ VEGETATIEI DE COASTA**

·ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE (identificata în procent de 1.78% la frontul opus al strazii Pescarilor - **se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat**).

·CIRCULAȚIE PUBLICĂ PROPUȘA prin P.U.G., neidentificate în cadrul R.G.U. a reglementarilor aferente acesteia - se mențin toate prevederile conform documentațiilor de rang superior anterior aprobate.

·ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat; în cadrul reglementărilor aferente Subzonei de plajă au fost prezentate și prevederile privind Șoseaua de coastă Constanța Faza 1, aprobată prin H.C.L. 292/2005).

·Zona funcțională ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE, reglementată prin P.U.G. se regăsește în procent de 2,87% în cadrul zonei de studiu P.U.Z. - (se menține conf. P.U.G. Municipiul Constanța aprobat)

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ FALEZĂ NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574, IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA”, în suprafață de 15.722,30 mp., se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea H.C.L.M. nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

Amplasamentul studiat este situat în zona Faleză Nord, în proximitatea plajei 3 Papuci, în imediată vecinătate a restaurantului Reyna, cu deschidere directă la Str. Pescarilor, legătură cu str. Unirii, ce facilitează accesul către Bd. Mamaia.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, ce au fost reglementate după cum urmează:

- **ZLM - Subzonă locuire și funcțiuni mixte complementare locuirii**

Subzona este alcătuită din terenuri cu funcțiunea de locuire individuală și/sau colectivă, în ansambluri cu standard mediu și ridicat și funcțiunilor complementare locuirii, precum: servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri, amplasate în proximitatea zonei de coastă.

În cadrul acestei zone de reglementare se admit construcții realizate în regim continuu și/sau discontinuu (insiruit, cuplat, izolat), având în vedere construcțiile învecinate stanga-dreapta, prezenta calcanelor vizibile din domeniul public, dimensiunea și forma terenului și impactul pe care îl are zona de neconstruibilitate față de creasta taluzului falezei asupra terenului (conform OUG 202/ 2002 art. 6 alin. 1), lit. d) se interzice orice construcție pe fascia de teren cu lățimea de 10,00 metri măsurată de la creasta falezei spre uscat”).

- **VC - Subzonă aferentă vegetației de coastă**

Subzona este reprezentată de suprafețele de teren cuprinse între limita de proprietate a terenurilor din zona de studiu și creasta taluzului falezei.

5.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE:

- **ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- funcțiuni turistice (aparthotel, vila turistică, hotel, etc.);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- **VC - SUBZONĂ AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTĂ**
- plantații și vegetație specifică climatului Mării Negre, în vederea constituirii în timp a unui peisaj natural verde pe taluzul falezei;
- circulații pietonale, alei de acces către plajă.
- intervenții tehnice, consolidare/ reconsolidare a taluzului.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- **ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- birourile și sau cabinetele pentru profesii liberale se vor realiza exclusiv la parterul construcțiilor, cu amplasarea acestora către strada și cu condiția să nu îngreuneze traficul în zona și să își asigure necesarul minim de locuri de parcare pe proprietate privată;
- **VC - SUBZONĂ AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTĂ**
- amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (studii fezabilitate, documentație tehnică de amenajare peisagistică, documentație tehnico-economică aferentă obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, etc.)

UTILIZARI INTERZISE:

- **ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- funcții comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spalatorii;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **VC - SUBZONĂ AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTĂ**
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei pe suprafețele de teren destinate amenajărilor de spații verzi și accesuri pietonale;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.
- orice alte funcții ce nu au fost specificate la utilizări admise și la utilizări admise cu condiționari;

5.1.3.CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLADIRILOR

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

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi

și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

Având în vedere necesitatea modificării profilului de stradă a arterei carosabile strada Pescarilor, prin prezenta documentație este necesar să se realizeze un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilului strădal. Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

Schimbul de terenuri se va realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa de proprietate asupra terenurilor - situație propusă) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu excepția VC - *Subzonă aferentă vegetației de coastă*, după cum urmează:

- conform caracterului zonei studiate, construcțiile sunt retrase față de aliniament;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

La care se adaugă următoarele prevederi:

ZLM - Subzonă locuire și funcțiuni mixte complementare locuirii

- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- retragerea de la aliniament se va realiza în condițiile în care nu contravine caracteristicilor parcelarului existent și va fi de minimum 3,00 metri;

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

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor, pentru toate zonele de reglementare, cu excepția VC - *Subzonă aferentă vegetației de coastă*, este permisă numai dacă se respectă:

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

Pentru zona de reglementare ZLM - Subzonă locuire și funcțiuni mixte complementare locuirii se adaugă următoarele prevederi:

- retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va realiza conform Cod Civil, având coroborate prevederile O.M.S. nr. 119/2014 , modificat si completat prin Ordinul nr.994/2018.
- de asemenea fata de limita posterioara de proprietate se impun urmatoarele prescriptii de catre avizele emise de Zona de Coasta si A.B.A.D.-L. : „se interzice orice constructie pe fasia de teren cu latimea de 10 metri masurati de la creasta falezei spre uscat, care potrivit art. 6, alin. 1), lit. d) din OUG nr. 202/2002 privind gospodaria integrata a zonei costiere: “apartin domeniului public al statului falezele care sunt in contact cu marea sau cu proprietatea publica a statului, pana la 10,00 metri in spatele crestei falezei”.
- se admite construirea in regim continuu - insiruit sau discontinuu - cuplat, tinand cont de urmatoarele aspecte:
 - acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, de pe parcela/ parcelele invecinate pe o adancime de maximum 15,00 metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
 - forma si dimensiunea terenului constructibil rezultat in urma identificarii zonei de neconstructibilitate fata de creasta taluzului falezei (conform OUG 202/ 2002 art. 6 alin. 1), lit. d) se interzice orice constructie pe fasia de teren cu latimea de 10,00 metri masurati de la creasta falezei spre uscat”);Se vor aplica exclusiv prevederile Codului Civil actualizat in vederea amplasarii constructiilor pe limita de proprietate.

5.1.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesurile carosabile

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

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat.

Conform studiului de circulație și trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1 ,F4, G1, G3, G7) inginer Caita Cristian, aferent documentației prezente, se fac următoarele recomandări:

- traficul inregistrat in prezent cat si cel simulate in prognoza nu depaseste capacitatea de preluare a traficului;
- terenul studiat prin P.U.Z. va genera un maxim de 4 vehicule pe ora. Aceasta valoare este redusa raportata la capacitatea de preluare a strazii si nu va avea un impact major asupra circulatiei din zona;
- se recomanda pentru terenul studiat prin P.U.Z. amenajarea de parcare in incinta terenului studiat prin P.U.Z., dimensionate conform cu prevederile de urbanism si hotararilor de consiliu local valabile pentru municipiul Constanta.
- pentru rezolvarea parcarilor din zona studiata se propune amenajarea de parcare de capacitate medie si mare pentru blocurile din zona;
- sanctionare (si/ sau ridicare autovehiculelor) in mod active si constant a conducatorilor auto ca stationeaza pe trotuare.

Se propune prin prezenta documentatie, modificarea profilului strazii Pescarilor si limitarea pe lungimea acesteia in zona studiata la viteza de 30km/h si ca aceasta sa fie de tip sharedspace.

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

Pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate in constructii.

5.1.5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, astfel:

- **Art. 13 - locuințe semicolective/ colective**
 - 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.
- **Art. 4 - construcții administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- **Art. 5 - construcții comerciale**
 - min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;
 - pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum e prevăzut la art.5, lit. b.);
- **Art. 6 -construcții cu funcțiunea de alimentație publică**
 - 1 loc de parcare/ 4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafața utilă a sălii de consumație);
 - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.;
- **Art. 12 Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.)**
 - Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții (cu funcțiunea de turism) ce asigură minim 3 unități de cazare;
 - Hotel, hotel apartament, vilă pensiune turistica: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare;
 - Motel:se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare; pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare;
 - Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi;
 - În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.
- **Art. 23 - pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.**

Pentru zona de reglementare VC - Subzonă aferenta vegetației de coastă: nu este cazul.

5.1.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Prevederi cu privire la regimul de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

Se vor respecta următoarele prevederi în ceea ce privește regimul maxim de înălțime admis:

- **ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**
- P+2E-6E retras (24,00 metri, măsurați la cornisa/ atic față de CTA);
- **VC - SUBZONĂ VEGETAȚIE DE COASTĂ**
- conform studiului de specialitate realizat în baza normelor legislative în vigoare;

5.1.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

VC - SUBZONĂ AFERENTĂ VEGETAȚIEI DE COASTĂ nu este cazul;

5.1.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Alimentare cu energie electrică:

Conform avizului de amplasament nr. 227580090 din 01.08.2018 „Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA”; „în zona de apartinență a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție”, iar noul obiectiv „poate fi racordat la rețeaua existentă”.

Alimentare cu gaze:

Conform avizului favorabil nr. 312.910.265 din 25.07.2018 au fost trasate rețelele orientative, ce au fost preluate în cadrul planului urbanistic zonal.

Alimentare cu energie termică:

Conform avizului nr. B11812 din 30.08.2018 în zona studiată nu există rețele termice în administrarea Regiei Autonome de Distribuție a Energiei Termice.

Alimentare cu apă și canalizare:

Conform avizului nr. 545/13990 din 28.09.2018, emis de SC RAJA SA „pe str. Pescarilor, în dreptul imobilului, SC RAJA SA nu deține rețele de alimentare cu apă și canalizare”.

Telefonie:

Conform avizului nr. 1169 din 18.07.2018, emis de SC TELEKOM ROMANIA SA „pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasamente rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire”.

5.1.9. 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:

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

Necesarul de spații verzi se va calcula în funcție de destinația construcției conform H.C.J.C. 152/ 2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de spații verzi și a construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

VC - SUBZONĂ VEGETAȚIE DE COASTĂ:

- Plantații și vegetație specifică climatului Mării Negre, în vederea constituirii în timp a unui peisaj natural verde pe taluzul falezei;
- Toate plantațiile și/sau amenajările se vor realiza conform normelor de specialitate în vigoare și în baza studiilor de specialitate.

5.2. ÎMPREJMUIRI:

ZLM- SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

VC - SUBZONĂ VEGETATIE DE COASTĂ nu este cazul

5.2.1 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**

POT_{maxim} = 40%

- **VC - SUBZONĂ AFERENTA VEGETATIEI DE COASTĂ:**

POT_{maxim} = 10%; sau in baza studiilor de specialitate realizate conform normelor legislative specifice în vigoare.

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

- **ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**

CUT_{maxim} = 1.80 mp./ A.D.C.

- **VC - SUBZONĂ VEGETATIE DE COASTĂ:**

CUT_{maxim} = 0.25 mp./ A.D.C.; sau in baza studiilor de specialitate realizate conform normelor legislative specifice în vigoare.

Intocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU