



România

**MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI**

Cabinet Secretar de Stat
Bucuresti sectorul 5, str. Apolodor nr. 17
tel. 013 124.206, fax 013 366 590

Nr. *151/A* din *19.02.2000*

Către,

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL MEDGIDIA
Județul Constanța

AVIZ Nr.153
din 2.02.2000

Denumire : **Plan Urbanistic General +RLU aferent Municipiul MEDGIDIA , Județul Constanța**

Elaboratori : **SC Pro Urba SRL Constanța**

Beneficiar : **CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA MUNICIPIUL MEDGIDIA**

Număr și data proiect : **2/1998**

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile :

- Legii 50/1991 (republicată în 1997), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.91/1991
- Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 80/N/1996

Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului emite următorul

AVIZ

Privind documentația :

Plan Urbanistic General +RLU aferent Municipiul MEDGIDIA , Județul Constanța
- cu condițiile de pe verso.

SECRETAR DE STAT

SERBAN THEODOR ANTONESCU



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. GENERALITĂȚI

Regulamentul local de urbanism al Municipiului Medgidia este documentația aferentă Planului urbanistic general, având rolul detalierei și precizării propunerilor P.U.G. pentru aplicarea lor sau pregătirea condițiilor aplicării acestora.

Regulamentul local de urbanism conține prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări sau condiționări pentru întregul teritoriu administrativ al municipiului (intravilan și extravilan) delimitat în planșele P.U.G., care se aplică la ocuparea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente lor. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și se execută în condițiile legii.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale după aprobarea prin hotărâre a Consiliului municipal pe baza avizelor obținute potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism se modifică dacă prevederi ale unor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) pentru părți componente ale localităților schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.G. aprobat. Modificarea lui implică respectarea filierei de elaborare, avizare și aprobare identică desfășurării proiectului inițial.

Prezentul Regulament local de urbanism (R.L.U.) a avut la bază prescripțiile Regulamentului general de urbanism (R.G.U.) care au fost adaptate și detaliate potrivit condițiilor specifice terenurilor și problemelor teritoriului și localităților Municipiului Medgidia.

Prescripțiile Regulamentului general de urbanism (care este prezentat în anexe) constituie documentul legal de bază pentru autorizarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe cuprinsul municipiului (teritoriile din intravilan și extravilan).

Baza legală pentru elaborarea P.U.G. și R.U.L. este prezentată în tabelul anexat. Structura urbanistică a municipiului conform propunerilor P.U.G. este un proces de durată, efectele fiind rezultante ale activităților de construire dirijate prin R.L.U. Activitatea de construire în cadrul municipiului se poate desfășura în următoarele situații:

- pe terenuri libere din intravilan sau extravilan
- prin extinderi ale clădirilor existente pe orizontală sau verticală
- prin reconstruirea fondului construit (reparații, consolidări, modificări, modernizări)
- dezafectări de construcții
- lucrări diverse de amenajări (terasări, ziduri de sprijin, taluzări, căi de comunicație, echipări tehnico-edilitare, spații verzi, etc).

Proiectarea și executarea lucrărilor de construire se va face de specialiști autorizați pentru fiecare categorie de lucrări, conform legii. Proiectele implică avizarea și aprobarea potrivit legii.

Activitățile de construire vor ține seama de prevalarea interesului general, dar și de obligativitatea respectării proprietății. Aceste deziderate s-au considerat la formularea și reprezentarea propunerilor din P.U.G., scopul lor fiind atenuarea și înlăturarea disfuncțiilor semnalete la analiza situației existente.

II. DOMENIU DE APLICARE (v. pl. scara 1 : 25.000)

art. 1 - Municipiul Medgidia este alcătuit din 3 localități : Medgidia - localitate urbană, reședință a municipiului, și satele Remus Opreanu și Valea Dacilor.

Intravilanul municipiului este format din 3 trupuri de bază (vetrele localităților) și 47 trupuri izolate din care 33 aferente localității Medgidia, 10 localității Remus Opreanu și 4 localității Valea Dacilor. Componenta intravilanului este conformă anexei 2 (Tabelul privind intravilanul municipiului).

art. 2 - Trupurile de bază reprezintă zone multifuncționale ale intravilanului și au fost împărțite în unități teritoriale de referință (UTR) - reprezentând suprafețe convenționale omogene din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane, având condiții de construibilitate identice.

UTR sunt reprezentate în planșele anexate R.L.U. scara 1 : 10.000 pentru localitatea Medgidia și scara 1 : 5.000 pentru cele 2 sate. Trupurile izolate alcătuiesc U.T.R. - uri independente și sunt reprezentate pe planul 1 : 25.000. Indicativele U.T.R. - urilor vetrelor sunt sub forma unui număr de ordine, iar ale trupurilor izolate sub forma de litere (Aa - Ai și B - X pentru cele aferente localității Medgidia, B1 - K1 pentru satul Remus Opreanu și B2 - E2 pentru satul Valea Dacilor). Indicativele trupurilor izolate corespund întocmai celor utilizați în P.U.G. pentru a evita confuzii.

art. 3 - Extravilanul municipiului cuprinde următoarele categorii de terenuri:

- a* - Suprafețele agricole din extravilan (arabil, vii, livezi, pășuni, neproductiv, canale și amenajări pentru irigații, drumuri de exploatare, canale de desecare, barajele de pământ contra viiturilor;
- b* - Pădurile la nord de Canal (cu excepția a 2 ha pădure proprietate privată lângă intersecția DN 22 C cu DJ 224) și pepiniera Valea Dacilor;
- c* - Canalul Dunăre - Marea Neagră cu drumul de întreținere (fără bazinul portuar și tronsonul încadrat pe ambele părți de zone construite - între Km 41 + 730 și Km și fără pista de canotaj care include și drumurile în lungul malurilor cu debit de apă permanent);
- d* - Canalul de legătură între pista de canotaj și Canalul Dunăre - Marea Neagră;
- e* - Albia Văii Cuza Vodă (Docuzol) și canalele de desecare afluențe;
- f* - Canalul de desecare din zona fostei bălți Medgidia (est);
- g* - Balta Medgidia (vest);
- h* - Albia Văii Remusului pe porțiunea cu debit permanent de apă;
- i* - Albia Văii Mânzului;
- j* - Căile ferate București - Constanța, Medgidia - Tulcea, Medgidia - Negru Vodă și Dorobanțu - podul C.F. peste Canal (inclusiv acesta);
- k* - Drumurile DN 22 C, DJ 222, DJ 224 și DJ 381;
- l* - Cariera de marno - calcar utilizată de S.C. ,, Lafarge - Romcim ,, S.A.;
- m* - Cariera de nisip glauconitic Remus Opreanu;
- n* - Valurile de pământ ,, ale lui Traian ,, - mare și mic;
- o* - Terenurile de instrucție ale M.Ap.N. la sud de Valea Remusului (2 suprafețe izolate, neconstruite și neîmprejmuite);

art. 4 - În teritoriul extravilan al Municipiului se află următoarele rețele tehnice importante care necesită protecție și impun măsuri de protejare a construcțiilor (v. pl. nr. 1 a)

- a* - conducta magistrală de apă OL ϕ 1200 mm Medgidia - Constanța;
- b* - conducta de apă OL ϕ 500 mm Medgidia - Cernavodă;
- c* - conductă de apă OL ϕ 300 mm Medgidia - Tortoman;
- d* - L.E.A. culoarul 220 - 110 KV Medgidia Sud - Cernavodă,

110 KV Medgidia Sud - Băneasa, Rasova;
Medgidia Sud - Cement, Siminoc, Medgidia Nord - Medgidia - est și sud;
Medgidia Nord - Constanța, Gura Ialomiței, Mircea Vodă;
e - conducta de motorină Constanța - Ploiești
f - conductele de gaze ϕ 600 mm Isaccea - Negru Vodă (Bulgaria) și ϕ 1200 mm Isaccea - Negru Vodă (Grecia - Turcia);

art. 5 - Sunt aprobate legal următoarele lucrări în extravilan (v. pl. 1 a din P.U.G.) :

a - amenajarea liniei ferate dublă, electrificată București - Constanța la linie de viteză mare.

b - dublarea căii ferate Medgidia - Tulcea;

c - construirea autostrăzii București - Constanța, cu intersecție complexă la intrarea DJ 381 în localitatea Medgidia, corectarea traseului DJ 381 și pasaje denivelate peste autustradă ale DJ 222 și 2 drumuri de exploatare;

d - introducerea alimentării cu gaze în localitatea Medgidia din conducta Isaccea - Năvodari (racordare prin conductă OL ϕ 16 cm) ;

art. 6 - Se propun prin P.U.G. următoarele drumuri în intravilan:

a - drum de ocolire a localității Medgidia tangent intravilanului în partea de est, între strada -----

b - drum de ocolire a localității Medgidia prin sud între DJ 222 și 381, tangent extremităților intravilanului;

c - drum de penetrație directă dinspre Constanța peste Valea Cuza Vădă (Docuzol) cu desprindere din DN 22 C, comună și pentru penetrație nouă la sud de Canal prin pod rutier de interes teritorial la Km 38 + 300 (zona Km pe DN 22 C);

d - pasaj rutier peste autostradă la est de satul Remus Opreanu pentru legătura cu cimitirul, cariera, fermele și terenul agricol la nord de sat;

art. 7 - Zonele funcționale propuse pentru localitatea Medgidia sunt următoarele (fiind reprezentate în planșa nr. 8 din P.U.G. scara 1:5.000 și planșa nr. 1a scara 1:25.000):

C - zona centrală

IS - zona cu dotări publice și servicii de interes general;

LI - zona de locuințe în blocuri P+2 - 4 și activități complementare;

Lmp - zona de locuințe cu loturi, dominant P+1 - 2 și activități complementare

LM - zona de locuințe cu loturi dominant P - P+1 și activități complementare;

I - zona de industrii, depozite, servicii;

A - Zona unități agricole și activități complementare;

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere , spații verzi de protecție

GC - zona de gospodărie comunală;

TE - zona pentru echipare tehnică;

C - Zona pentru căi de comunicație;

S - Zona cu destinație specială;

TR - zona cu riscuri naturale previzibile;

TA - zona cu terenuri permanent sub ape;

art. 8 - Zonele funcționale din localitatea Remus Opreanu și Valea Dacilor sunt următoarele (plan 1a, 9 și 10 scara 1:5.000): *planșele nr. 1a sc 1:25000 și nr. 9 și 10 sc 1:5000*

IS - zona instituțiilor publice și de interes general;

LMr - zona de locuințe P - P+1E cu loturi proprii și activități complementare;

A - zona unităților de producție;

Rv - zona spațiilor verzi;

GC - zona de gospodărie comunală;

TE - zona pentru echiparea tehnico - edilitară;

12

C_7 - zona căilor de comunicație;

art. 9 - Unitățile teritoriale de referință delimitate pentru vetrele celor 3 localități includ frecvent zone funcționale diferite, care sunt compatibile ca : vecinătate și necesită rezolvări corelate prin P.U.Z. sau P.U.D. pentru structurarea urbană în continuare în condiții de eficiență și ordine.

III.REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

art.1.1 - Construirea pe terenuri agricole din extravilan se supune art.3 din R.G.U. Se admit numai construcții pentru activități agricole (adăposturi de animale, spații de depozitare a produselor, utilajelor agricole) și necesită avizul O.C.A.O.T.A. Constanța.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, precum și pe terenurile amenajate pentru irigații.

art.1.2 - În zona grădinilor de legume din balta Medgidia, se admit adăposturi de animale pentru max. 5 porcine și 5 taurine;

Spațiile construite nu vor depăși suprafața totală de 25 mp. În grădinile situate la distanța de minim 200 m față de locuințe și dotări este interzisă construirea anexelor gospodărești. Construirea se admite numai cu asigurarea alimentării cu apă , întreținerii corespunzătoare a construcțiilor și eliminării periodice a gunoiiului .

art.1.3 - Autorizarea construirii în extravilan pe terenuri situate sub 2.400 m față de zonele speciale din extravilan necesită avizul M.Ap.N. - S.M.G., M.I. și S.R.I. (v. pl. nr. 1a sc. 1:25.000).

art.1.4 - Este interzisă autorizarea construirii în fâșia cu lățimea de 100 m de o parte și alta a traseelor Valurilor lui Traian fără avizul Comisiei Județene a Monumentelor Istorice.

art.1.5 - În jurul stației meteorologice pe distanța de 30 m se interzice executarea oricărei construcții și instalații supraterane. Între 30 - 500 m construcțiile, instalațiile și plantațiile vor avea înălțimea maximă de o șesime a distanței dintre obiectiv și zona circulară de 30 m în jurul stației. Amplasarea se va face numai cu avizul Direcției Apelor Dobrogea - Litoral Constanța.

art.1.6 - Suprafața de teren dintre Canal și triajul C.F.R. - unde sunt situate puțurile de apă alcătuind sursa ;; Medgidia nord ,, - este zonă protejată sanitar. În zonă se interzic construcțiile (cu excepția celor aferente Canalului sau gospodăririi apelor), pășunatul, utilizarea îngrășămintelor chimice ori naturale. Tratamentele chimice se vor efectua numai cu avizul Direcției de Sănătate Publică Constanța.

art.1.7 - Este interzisă construirea pe fâșiile cu lățimea de 5 m adiacent amprizelor canalelor de desecare, canalelor de irigație, și în cuprinsul albiilor majore ale Văilor Remusului, Mânzului și Docuzol (suprafețele inundabile în lungul lor). Autorizarea construirii în zonele limitrofe acestora sau adiacente lucrărilor de amenajare a văilor (baraje de pământ, deversare, stăvilare, diguri, etc) se va face numai cu avizul Direcției Apelor Dobrogea - Litoral Constanța.

art. 1.8 - Este interzisă construirea în zona carierelor de marnocalcar utilizate de S.C. „ Laferge - Romcim „, S.A. și a carierei de nisip glauconitic la nord de satul Remus Opreanu fără avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

art. 1.9 - În suprafețele împădurite din extravilan (la nord de Canal și lângă Valea Dacilor) nu se admite construirea.

art.1.10 - În vatra localității Medgidia se va obține avizul Direcției Județene a Monumentelor Istorice pentru construirea în zonele protejate pentru patrimoniul cultural, marcate pe planșa nr. 8 din P.U.G.

2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

art.2.1 - Se interzice construirea în spațiul marcat pe planșa nr. 8 ca „zonă de risc”. Se admit lucrări de consolidare, de reparații (construcții și instalații) precum și cele care determină consolidarea taluzului abrupt, cu risc de surpare.

art.2.2 - Construirea în fâșiile cu lățimea de 100 m de o parte și alta a amprizei Canalului Dunăre - Marea Neagră necesită avizul Ministerului Transporturilor (atât în extravilan cât și în intravilan).

2.2.1. Construirea în zona de protecție a căilor ferate (fâșia cu lățimea de 100 m măsurată de o parte și alta a limitei cadastrale C.F.R.) se poate efectua numai cu avizul regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor. Este interzisă executarea de lucrări în zona de protecție a infrastructurii feroviare fără avizele susmenționate.

În zona drumurilor publice (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza construcții, conform art.18 din R.G.U. cu avizul administrației publice de specialitate.

Este interzisă autorizarea construcțiilor având caracter definitiv pe fâșiile de amplasament ale autostrăzii (cu lățimea de 60 m, în spațiile rezervate nodului complex și racordului la strada Republicii), drumurilor ocolitoare și drumului de acces în localitate peste Valea Docuzol (pe o fâșie cu lățimea de 40 m și în zona intersecției cu DN 22 C - vezi planșele 1a scara 1:25.000 și nr. 8 scara 1:5.000 din P.U.G. și art. 20 din R.G.U.). Pentru zona de amplasare a autostrăzii și limitrofă acesteia se va solicita avizul Ministerului Transporturilor.

art.2.3 - Este interzisă autorizarea și realizarea construcțiilor în culoarele de protecție ale rețelelor tehnice din extravilan (v. cap. II art 10) și intravilan conform prevederilor art. 11 din R.G.U.:

a) - conductele de apă OL ϕ 1200 mm Medgidia - Constanța, OL ϕ 500 mm Medgidia - Cernavodă, ϕ 300 mm Medgidia - Tortoman care vor avea un culoar pentru siguranță - protecție cu lățimea de minim 5 m de o parte și alta a traseului.

b) - Culoarele de protecție ale L.E.A. impun retragerea la minim 20 m pentru L.E.A. 110 KV și minim 6 m pentru L.E.A. 6 KV (măsurată de la cabele situate spre exterior)

c) - Culoarul pentru conducta de motorină va avea 10 m lățime (câte 5 m de fiecare parte a traseului).

d) - culoarele conductelor de gaze, existente și cea proiectată în care este interzisă autorizarea construcțiilor (cu excepția celor aferente funcționării și modernizării lor precum și traversărilor de către rețele și căi de comunicație) vor avea lățimea de 70 m, respectiv câte 35 m pe fiecare parte a traseelor.

art . 3 . Reguli generale pentru construirea în zonele functionale

art. 3.1. Se recomandă racordarea scurgerilor acoperișurilor la canalizarea pluvială pentru diminuarea debitelor de apă care se scurg prin rigole .

art.3.2. Clădirile indiferent de funcțiune vor fi prevăzute cu garaje (sau se vor rezerva în P.A.C. locuri pentru amplasarea acestora) . Se prevede min.1 loc / locuință iar în cazul celor cu spații comerciale se amenajează spații de parcare - min. 1 loc / 5 salariați .

art.3.3. Cuplarea clădirilor este obligatorie pentru loturile cu suprafața egală sau sub 300 mp. și cu frontul la stradă de max. 12 m . Ea este recomandată în cazul loturilor mai mari de 300 mp sau cu frontul stradal peste 12 m deschidere .

art.3.4. În toate incintele se va marca platforma (deschisă sau închisă) pentru colectarea gunoiului menajer , în scopul evacuării lui periodice .

art.3.5. Pentru acoperirea clădirilor se recomandă folosirea învelitărilor în 4 ape , cu utilizarea pantelor minime din normatice , funcție de materialul utilizat .

art.3.6. La intersecțiile străzilor construcțiile și împrejurimile se vor realiza obligatoriu cu teșitură pentru asigurarea razelor de racordare și a vizibilității . Teșirea va rezulta din scurtarea cu 3,0 m laturilor incintei pe ambele direcții la străzile din rețeaua majoră propusă , cu 3,0 m și respectiv 2,0 m la intersecția unei străzi principale cu una secundară și cu 2 m pe ambele direcții la intersecțarea străzilor secundare .

IV . ZONE FUNCȚIONALE

a . ZONA CENTRALĂ „C”

Cap.1 . Generalități

art.1.1. Tipuri de subzone : Zona reprezintă principala concentrare de dotări de interes general : administrative (primăria , poliția , comenduirea garnizoanei , sedii de instituții) , financiare , bănci , sedii de societăți , biserica și geamia , casa de cultură , muzeul , biblioteca , cinematograful , un liceu , 2 școli , piața agroalimentară , spații comerciale , servicii , scuarul central , bowling , locuințe în blocuri P + 4 , locuințe P , 2 puțuri de adâncime pentru apă) .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei : dotările principale (administrative , culturale , financiar - bancare , comerciale) , echipare edilitară , comunicații rutiere .

art.1.3. Funcțiuni complementare admise : menținerea funcțiunilor complexe , locuire , servicii (care nu produc noxe , perturbări locuirii și funcțiunilor actuale) .

Cap 2. Utilizare funcțională

art.2.1. Se admite utilizarea pentru amplasamente dotări de interes general prin amenajări , modernizări , extinderi , care să nu afecteze celelalte obiective , amplificând și diversificând ponderea interesului public general .

Construirea implică avizele Direcției Județene a Monumentelor Istorice , administratorilor rețelelor publice existente , pompieri , protecția civilă și Ministerul Transporturilor (în fâșia cu lățimea de 100m , măsurată de la ampriza Canalului) .

art.2.2. Se interzice temporar amplasarea de noi construcții până la elaborarea P.U.Z. (cu excepția lucrărilor de consolidare , reparare , protejare , restaurare , conservare , modificare) .

schimbări de funcțiuni

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Construcțiile se vor amplasa respectând aliniamentele actuale , cu asigurarea spațiilor necesare corectării intersecțiilor.

Alinierea spre Canal se va rezolva prin P.U.Z. funcție de traseul arterei propuse , de caracteristicile terenului de fundare , de profilul construcției.

art.3.2. Construcțiile noi vor urmări obținerea unor volume și fațade expresive spre Canal , respectând orientarea precizată prin R.G.U. față de punctele cardinale (anexa 3) .

art.3.3. Se va prevedea extinderea rețelelor edilitare , înlocuirea , modernizarea și redimensionarea celor existente . Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare .

art.3.4. Se recomandă racordarea scurgerilor pluviale ale clădirilor vechi și noi la rețeaua de canalizare din zonă pentru evitarea inundării la ploii .

art.3.5. Înălțimea construcțiilor va fi în raport cu funcțiunile și locul exact de amplasare , stabilindu-se prin P.U.D.

Locuințele vor avea P + 1 - 4 E cele dispuse în lungul străzilor principale vor avea spații pentru dotări la nivelul 1 și 2 . Retragerile vor fi diferențiate în raport de caracterul străzilor și specificul strict local al frontului construit .

Procentul construit va fi de max.35% pentru incintele aferente exclusiv locuințelor și max.80% pentru dotări , diferențiat pe funcțiuni conform R.G.U. - anexa 2 .

art.3.6. Spațiile de parcare se vor amenaja pe terenurile aferente la partere sau pe suprafețe libere ocupate pe căi legale (concesiune , cumpărare , schimb , etc .).

art.3.7. Se vor evita împrejuririle pentru construcțiile care nu necesită protejare sau acces limitat . Împrejuririle se vor armoniza cu arhitectura clădirilor și gardurilor adiacente ; ele nu vor depăși înălțimea de 140 - 160 m pentru locuințe și 2 m pentru dotări (de regulă împrejuririle vor fi traforate 1 / 1 sau 2 , 3 din înălțimea lor .

b . ZONA DE DOTĂRI PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ,, I S "

Cap.1 Generalități

art. 1.1. Majoritatea zonelor reprezentate pe plan cuprind un singur obiectiv , cele mai multe fiind dotări de învățământ sau comerciale , izolate . Există două grupări multifuncționare : zona spitalului municipal și zona judecătorei , precum și zona dotărilor de sport din incinta stadionului .

art.1.2. Funcțiunile dominante aparțin obiectivului sau obiectivului principal în cadrul zonelor multifuncționale (spital , judecătorie , gara c.f. , școala nr.4) .

art. 1.3. În cadrul zonelor de interes general există spații comerciale .

Cap. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor zonei

art.2.1. În cadrul incintelor obiectivelor se admit extinderi , lucrări de supraetajare , modernizare , echipare tehnică , etc , cu respectarea normelor de dimensionare și a avizelor pentru utilități.

Dezvoltările zonelor se pot face prin : restructurarea suprafețelor adiacente(ex: Școlile nr.1 și 2 , Catedrala în zona spitalului) .

art.2.2.Suprafețele libere disponibile din incintele instituțiilor sau adiacente lor , pot fi utilizate pentru alte funcțiuni care prin activitățile lor nu perturbă activitatea de bază ori zonele învecinate .

art.2.3. Autorizarea construirii în zonele instituțiilor publice de interes general se va face numai pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.

3.Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.3.1.Lucrările de construire noi vor respecta regulile de orientare față de punctele cardinale potrivit anexei nr.3.din R.G.U. Orientarea va fi corelată și condițiilor impuse de caracteristicile terenurilor , prioritară fiind alinierea la arterele principale (ex. - în zona serelor actuale spre Bd.Independenței , teatrul propus spre str.Lt.O.Hârâciu) spre elemente de cadru natural (ex. - Școala propusă lângă pod , autogara și dotarea propusă la intrarea în parcul dendrologic spre Canal).

art.3.2. Pentru grupurile de dotări sau pentru incinte de instituții publice, retragerile pentru noile construcții (dezvoltări) se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.respectându-se alinierea existente , prevederile R.G.U. art.23 ale normelor sanitare și codului civil .

art.3.3. Realizarea noilor amplasamente sau extinderilor se face numai cu racordarea construcțiilor la rețelele edilitare , cu redimensionarea acestora dacă rezultă din studiu prin P.U.Z. - P.U.D.

art.3.4. Înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului maxim vor respecta prescripțiile R.G.U. (art. 32 și anexa nr.2).

Se va urmări creșterea înălțimii clădirilor pentru următoarele zone :spital , judecătorie , Orașul nou ,Școala nr.4 , strada Ștefan cel Mare , intersecția străzilor Silozului și Industriei .

art.3.5. Incintele instituțiilor publice vor avea împrejurimi traforate cu înălțimea de 1,8 - 2,00m . Se admit socluri pentru situații impuse de necesitatea dirijării apelor pluviale , a unor ziduri de sprijin sau pentru armonizarea cu garduri existente , socluri de clădiri , elemente de arhitectură .

art.3.6. Spațiile de parcare se vor recalcula potrivit R.G.U. - anexa 5 și se vor rezolva prin studiul detaliat în documentații de urbanism la nivel P.U.Z. sau P.U.D. pentru grupuri de instituții sau independent în contextul general al problemelor zonelor de amplasare (soluționarea circulației, echipării tehnice , lucrări de sistematizare pe verticală , etc).

c . ZONA REZIDENȚIALĂ

C1. ZONA DE LOCUINȚE ÎN BLOCURI - ,, LI "

Cap. 1 Generalități

art.1.1.Zonele de locuințe în blocuri includ clădiri cu apartamente grupate în jurul unor intrări comune , frecvent cu mai multe nivele .De regulă acestea reprezentând activități organizate provizoriu fără modificări de ordin structural ale construcțiilor . Ansamblurile de blocuri se prezintă ca zone închegate , care includ uneori suprafețe libere sau care necesită modernizări .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonelor este locuirea .

art. 1.3. În cadrul zonelor se admit activități care nu afectează funcțiunea de bază , cu număr de transporturi reduse , număr mic de vizitatori și care nu produc noxe (zgomote , miros , fum , vibrații , etc) .

Cap.2. Utilizarea funcțională

art.2.1. În cadrul zonei sunt permise : sedii pentru societăți comerciale mici , spații comerciale cu volum redus de desfacere, ateliere de servire , cabinete medicale , etc. Dotările vor avea accese distincte de cele ale locuințelor și de regulă grupate . Racordurile la utilități se vor separa de cele ale locuințelor .

art.2.2. Pentru blocurile situate vis - a - vis de zonele speciale construirea pentru extinderi și pentru modificări de funcțiuni implică avizul M.I.(str.Mihai Bravu) sau al M.Ap.N. (blocurile de pe străzile Lupeni și Spitalului) .

art.2.3. Construirea pe suprafețele libere din ansamblurile existente necesită reanalizarea și redimensionarea / amplasarea spațiilor pentru depozitarea gunoaielor (cu racordarea lor obligatorie la rețele de apă și canalizare) și a parcajelor (min.1 loc / locuință).Această analiză se va face în cadrul unor P.U.Z. sau P.U.D. pentru porțiuni din ansambluri , în corelare cu zonele adiacente .

art.2.4. Se interzice construirea clădirilor industriale , de depozitare .

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

art.3.1. Completările ansamblurilor prin clădiri noi și extinderi (prin suprafețe alăturate sau supraetajări) ori lucrări de modernizare se vor efectua cu respectarea caracteristicilor generale ale grupului de construcții existente , tratarea lor ca elemente de legătură cu zonele adiacente existente sau proiectate / prevăzute .Se vor ameliora condițiile de orientare , indicatori de ocupare a terenului , organizarea frontului construit stradal , circulația rutieră și pietonală , echiparea tehnico - edilitară , spații verzi . Lucrările de extindere - modernizare pot fi efectuate cu utilizarea materialelor tradiționale , a materialelor noi sau combinații ale acestora .

Se vor prezenta desfășurări și perspective care să evidențieze înscrierea noilor volume și elemente de tratare arhitecturală în ansamblul blocurilor .

art.3.2. Se recomandă ca acțiunea de modificare a acoperișurilor blocurilor să se facă folosind învelitori din tablă sau ondulin , cu poduri utilizabile , iluminarea și ventilarea prin lucarne , practicarea acoperirii în polată a balcoanelor , logiilor și marcarea intrărilor .

C2 - ZONA DE LOCUINȚE CU LOTURI DOMINANT P + 1 - 2 ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „ LMp ”

Cap.1 Generalități

art.1.1. Zonele propuse în această categorie cuprind în prezent loturi cu locuințe parter .Ele se interpun între ansamblurile de blocuri , ocupă poziții centrale în cadrul localității în care se manifestă tendința de creștere a regimului de înălțime și densității dotărilor și formează cadrul de înscriere a dotărilor existente sau propuse , de interes municipal și teritorial .

art.1.2. Funcționarea dominantă a zonei este locuirea .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt comerțul , instituțiile publice de toate categoriile , sediile de societăți , servicii , diverse , care nu sunt nocive și nu crează discomfort locuirii (zgomote , praf , fum , mirosuri , aspect neplăcut , pericole de incendii , explozii , toxicitate , contaminări radioactive , etc) .

Cap.2. Utilizare funcțională

art.2.1. În zonă este permisă construirea clădirilor de locuit P+1 - 4 etaje cu garaje la parter sau demisol și spații comerciale sau pentru servicii la parter , parter și etajul 1 -2 .Se pot construi clădiri pentru dotări , de regulă minim P+1 etaje .

art.2.2. În zona protejată arheologic și arhitectural construirea se va face numai cu avizul Comisiei Județene a Monumentelor Istorice Constanța .

art.2.3. În fâșia de teren paralelă cu linia ferată București - Constanța , având lățimea de 100m și în fâșia de teren de 100m în lungul Canalului se va construi cu avizul prealabil al Ministerului Transporturilor . practic suprafața dintre zona c.f.și Canal din cartierul Nord se înscrie integral în această prescripție .

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Orientarea construcțiilor va respecta prescripțiile R.G.U. în raport de categoria clădirilor și funcțiunile încăperilor , dar luându-se în considerație alinierea străzilor , a clădirilor din zona de amplasare și obținerea unor fațade expresive spre Canal sau obiective importante apropiate (parcuri , dotări principale , etc).

art.3.2. Parterele locuințelor se vor retrage cu 3,00 - 7,00 m față de aliniamentul propus al străzilor care alcătuiesc rețeaua majoră de circulație și cu 2,00 - 6,00 m față de alinierea actuală străzilor secundare (v.pl.nr.8 sc. 1 / 5.000 , propuneri - reglementări) . Dotările se vor retrage cu 1,00 - 3,00 m față de aliniamente , sau pot fi amplasate la limita acestora pe stăzile comerciale (Decebal, Kemal Agi Amet , Ștefan cel Mare , etc) și pe străzile secundare . Garajele nu vor fi scoase în afara frontului construit (al clădirii principale) cu mai mult de 1,00m (și numai în cazul plasării lor la parter sau demisol) .

art.3.3. Accesele carosabile se vor face de regulă din străzile secundare ; ele se vor cupla când este posibil și se vor trata unitar în cadrul frontului stradal (gabarite de înălțime , deschidere materiale etc , respectându - se ordinea de prioritate) .

art.3.4. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare de apă , canalizare , electricitate și opțional la cele telefonice și cablu TV.
Se recomandă racordarea burlanelor , învelitorilor la canalizarea pluvială .

art.3.5. Parcajele se vor stabili prin P.U.Z. și P.U.D. propuse a se elabora pentru localitate prin P.U.G.

Ele vor afecta suprafețe din incintele obiectivelor , iar când aceasta nu-i posibil se vor rezolva prin utilizarea străzilor secundare sau suprafețe ale domeniului public .

art.3.6. Procentul de ocupare a terenului va fi de max. 25 % (considerând clădirile existente care se mențin și cele provizorii) , pentru loturile în care se construiesc locuințe fără dotări cu suprafața incintei mai mare de 500mp ; 30% pentru loturi de 301 - 500mp cu locuințe 40% pentru loturi de 201 - 300mp și de 45 % pentru loturi de 150 - 200mp. Când locuințele includ și dotări procentul de ocupare va fi mai mare cu 5 % , iar dacă loturile sunt atribuite integral dotărilor procentul de ocupare va crește cu 10 % . În incinte se vor planta min. 1 pom / 100mp teren neconstruit . Suprafața aferentă spațiilor plantate cu flori sau înierbate va ocupa min.5% din aria incintelor .

C3. ZONA DE LOCUINȚE CU LOTURI DOMINANT P - P+1 ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „LM”

Cap.1 Generalități

art.1.1. Zonele incluse în această categorie sunt suprafețele încadrând grupurile de loturi cu locuințe parter și anexe aferente , plasate spre porțiunile marginale ale cartierelor localității . Ele includ mici unități comerciale sau pentru servicii, de regulă improvizate în construcții existente sau în clădiri provizorii .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt comerțul și servicii curente care nu-s nocive și nu produc disconfort (frizerie - coafură , foto , croitorie , cismărie , ceasornicărie , mici ateliere de tâmplărie , fierărie , etc).

În cadrul zonei pot exista sedii de societăți , instituții publice de interes local (agenții poștale , casierii , birouri schimb valutar , case de amanet , etc). Zona constituie cadru pentru școli , grădinițe , dispensare sau alte diverse dotări de interes public ori construcții pentru echipare tehnică .

2. Utilizare funcțională

art.2.1. Sunt admise locuințe P+1 , P+2 , în mod justificat P sau P+2 și masardă , cu garaje la parter , demisol , independente sau cuplate . Pot fi construite spații comerciale sau pentru servicii la parter , parter și etajul 1 , cuplate sau independente

art.2.2. În suprafețele adiacente căii ferate cu lățimea de 100m (str.Pârâului și str. lezerului) , Canalului (lățimea tot 100 m) și în loturile vecine zonei speciale (str.Ion Creangă și Văii) la autorizarea construirii se vor solicita avizele Ministerului Transporturilor și respectiv al Ministerului Apărării Naționale .

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Construcțiile se vor alinia cu străzile și clădirile zonelor de amplasare , încăperile respectând orientările prescrise de R.G.U.(anexa nr.3) corespunzător funcțiilor și categoriei lor . În cazul existenței unor obiective în vecinătate (calea ferată , pod , Canal , dotare social - culturală , clădire cu valoare de patrimoniu , parc , etc) se va acorda atenție tratării arhitecturale și alinierii în raport cu aceasta .

art.3.2. Parterele locuințelor se vor retrage cu 3,00 - 7,00 m față de aliniamentele propuse ale străzilor rețelei majore proiectate prin P.U.G. și cu 2,00 - 6,00 m față de străzile secundare .

În cazul dotărilor , alinierea se stabilește prin P.U.D. (în cazul unor clădiri importante) sau prin P.A.C. în situații comune .

Garajele se vor trata ca volume secundare în rezolvarea frontului construit stradal , recomandându - se retragerea în raport cu alinierea clădirii principale . Anexele gospodărești vor ocupa de regulă partea cea mai retrasă a incintelor în raport cu strada (magazii de lemne , depozite , platforma de gunoi , ateliere , șoproane , etc) , ziduri ale acestora vor servi ca ziduri de sprijin în preluarea unor eventuale diferențe de nivel ale terenurilor .

art.3.3. Accesele carosabile se vor realiza de regulă din spre străzile secundare și se vor cupla - dacă e posibil- cu rezolvare unitară , arhitecturală (înălțime , deschidere , materiale , culori , etc) .

art.3.4. Clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele de apă , canalizare și electricitate existente în zonă , cu avizul administratorilor acestora . Se recomandă cuplarea racordurilor în zona de stăpungere a carosabilului străzilor .

art.3.5. Procentul de ocupare a terenului va fi identic cu cel prescris pentru zona P + 1 - 2 .

d . ZONA DE INDUSTRII , DEPOZITE , SERVICII „ I ”

Cap. I. Generalități

art.1.1. Zona include : teritoriile incintelor grupate alcătuind „ Zona industrială Medgidia Nord ” și ale fabricilor de lianți și azbociment (Zona undustrială Medgidia Est) precum și incinte dispersate având activități cu specific de depozitare (fostul abator , bazele de producție ale Primăriei și „ Romtelecom ” , moara , , fostele depozite „ Felmed ” S.A. ateliere de tâmplărie - tapițerie de lângă parcul - expoziție) . În această categorie se propune a fi încadrat terenul proprietate privată (4,0 ha), situat pe strada Republicii latura de vest la ieșirea din localitate spre Valea Dacilor . În această zonă este inclusă și ferma nr.15 „Fruvimed ” S.A. unde sunt prelucrați strugurii și derivatele lor .

art.1.2. Funcțiunile dominante ale zonelor diferă după cum urmează : industrial mixt pentru Zona Nord , producerea lianților (ciment , var) în Zona Est , prelucrarea strugurilor (vinificație , distilare) pentru ferma nr.15 și cele precizate pentru incintele dispersate în vatra localității .

art.1.3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt : ateliere de reparații , baze de producție pentru construcții , ateliere de întreținere utilaje și mașini , depozite de toate categoriile , obiective de gospodărie comunală , sediile societăților comerciale ale acestor obiective sau de orice profil , dotări specifice spațiilor preuzinale (cabine stații transport în comun , spații comerciale și de servire , oficii poștale , etc) .

Cap.II Utilizare funcțională

art. 2.1. Utilizarea terenurilor se va face corespunzător funcțiunilor specificate , cu respectarea profilelor actuale ale obiectivelor , cu amplificarea lor corespunzător funcțiilor complementare admise .

art.2.2. În zona forjei vechi din incinta I.M.U.M. precizată ca spațiu protejat arheologic , construirea se va face numai cu avizul conform al Comisiei Județene a Monumentelor Istorice Constanța .

art 2.3. În fâșia cu lățimea de 21,0 m față de axul D.N.22C din cuprinsul zonei industriale Medgidia Nord este interzisă construirea , spațiul rezervându-se pentru artera colectoare a traficului aferent corespunzător , avizului AND și propunerii P.U.G. Se admite pozarea rețelelor edilitare în afara carosabilului propus al D.N. pe bază de P.U.Z.

art.2.4. Construirea pe suprafețele libere din cadrul zonelor sau pe cele propuse pentru extinderi prin restructurări (adiacent incintei silozului) se va construi numai după elaborarea și avizarea P.U.Z.sau P.U.D.

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. În amplasarea clădirilor se vor avea în vedere următoarele :

- plasarea volumelor principale orientate spre arterele principale (D.N.22C , Bd.Independenței , Străzile Dezrobirii , Cuza Vodă , Republicii , Progresului) cu rezolvarea arhitecturală a fațadelor în ansamblul fronturilor construite .
- amplasarea construcțiilor care produc disconfort cât mai departe de zonele de locuit adiacente și comasarea clădirilor într-un grad cât mai mare , cu respectarea cerințelor tehnologice și de securitate .

art.3.2. Obiectivele vor fi racordate la rețelele de apă , de canalizare și electricitate . Când apele uzate rezultate depășesc cantitățile de impurități ale apelor menajere , ele vor fi supuse preepurării .

art.3.3. Accesele în incinte vor fi orientate prioritar spre artere secundare . Pentru incintele dispuse în lungul D.N.22C , accesele se vor restructura în raport cu artera colectoare propusă și se vor cupla .

art .3.4. Procentul de ocupare se va determina prin studii de fezabilitate luând în considerație cerințele tehnologice , spațiile necesare parcării , rețelele edilitare și atribuind min.20% din suprafața incintei pentru spații verzi (amenajate cu rol de protecție) conform R.G.U. Parcările se vor rezolva în incintele obiectivelor sau pe teren concesionat de la Primărie .

art.3.5. Împrejmuirile se vor rezolva combinat : opace în porțiunile care necesită protecție severă , transparente în zonele expuse spre preuzinale sau mixte funcție de caracteristici proprii obiectivelor . Înălțimea lor nu va depăși 2,0 m (fără cele 3 rânduri de sârmă ghimpată care pot fi montate pe suporturi metalici de 0,30 m la partea superioară pentru protecție suplimentară .

e . ZONA UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „ A ”

1. Generalități

art. 1.1. Zona cuprinde terenurile aferente sediilor de ferme ale „Fruvimed” S.A. ori ale asociațiilor agricole , sau incinte ale „ Avicola ” S.A. Constanța specializate în creșterea păsărilor și iepurilor , stații de pompare pentru irigații .

Fermele sunt alcătuite din clădiri pentru adăpostirea , întreținerea , repararea diverselor utilaje , depozite pentru materiale , produse agricole , ambalaje , unelte combustibile , sediul conducerii , uneori locuințe permanente sau sezoniere , cantine , spații comerciale , adăposturi și padocuri pentru animale , platforme pentru utilaje , produse , furaje , etc , construcții edilitare , cabina pentru paznici , solarii , etc .

art.1.2. Dimensiunile și compunerea incintelor sunt variabile și au evoluat în raport cu organizarea de ansamblu a societăților și de apartenența incintelor . Funcțiunile dominante sunt specifice fiecărui obiectiv , diferențiind următoarele categorii : ferme viticole , ferme pomicole , ferme zootehnice , ferme agricole , ferme cu profil complex , irigații .

art.1.3. În zonele agricole se admite construirea de clădiri pentru cazarea temporară a unui număr limitat de lucrători sezonieri , pentru adăpostirea în caz de intemperii , pentru prepararea și servirea mesei , clădiri pentru depozitare , prelucrarea primară a unor produse agricole , construcții edilitare strict necesare funcțiilor agricole și celor admise .

Cap.2 . Utilizare funcțională

art. 2.1. În zonă este permisă construirea obiectivelor specifice necesare desfășurării , creșterii depozitării și prelucrării primare , a producției agrozootehnice precum și cele strict necesare conducerii , odihnei , adăpostirii și hrănirii lucrătorilor permanenți și sezonieri pe suprafața aferentă .

art.2.2. Construirea se va face pe baza unor studii de urbanism (P.U.D. - P.U.Z.) și de fezabilitate în scopul asigurării condițiilor de eficiență sub aspect economic al asigurării utilităților și preponderent al protejării mediului .

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Toate zonele agricole sunt existente P.U.G. prevăzând dezvoltarea lor în limitele actuale . Clădirile noi vor fi dispuse în raport cu cele existente urmărindu-se comasarea volumelor , sporirea expresivității lor arhitecturale spre arterele majore adiacente incintelor . Orientările după puncte cardinale , retragerile față de aliniamente și alte obiective precum și celelalte caracteristici (înălțime , utilități , P.O.T. , spații verzi , etc) se vor stabili prin P.U.D. ale incintelor și studii de fezabilitate .

f. ZONA DE PARCURI , COMPLEXE SPORTIVE , RECREERE , SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE „ P ”

Cap. 1.Generalități

art.1.1. Zona cuprinde : actualul parc - expoziție cu grădina publică adiacentă , parcul I.M.U.M. , scuarurile din Piața Decebal , din Piața Centrală , din preuzinalul „ Lafarge Romcim ” S.A. , la intrările în Spital , în cimitirul musulman , Stadioanele Central , I.M.U.M. și Cimentul și pădurea amenajată lângă intersecția D.N.22C cu D.J.224 . Prin P.U.G. se prevăd : amenajarea parcului dendrologic , a porțiunilor de faleză pe malul de nord și sud în intravilan , a plantațiilor de protecție între stația de epurare și parcul de agrement - sport, lângă pista de canotaj .

art.1.2. Fiecare obiect , component al zonei are caracteristici distincte având ca funcție dominantă aceea de spațiu verde (înierbare și plantare de flori și pomi) .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise comune sunt comerțul (potențial prin plantarea unor clădiri diferențiate ca dimensiuni și profil) , recreația (cu amenajări variate în acest sens : bănci , alei de promenadă , lucrări decorative și de artă) obiecte publicitare , grupuri sanitare de uz public .

2. Utilizare funcțională

art. 2.1. Sunt admise pe toate suprafețele lucrări de înierbare și plantare , construcții și amenajări rezultând din funcțiunile complementare susmenționate . Nu se admite tăierea arborilor decât în situațiile când ei pot cauza accidente .

art.2.2. Lucrările se pot executa numai pe baza unor documentații de urbanism (P.U.Z. - P.U.D.) care să precizeze modul de organizare a incintelor și suprafețelor încadrate în zonă .

În cadrul documentațiilor se vor detalia prevederile P.U.G. și se vor stabili modurile de organizare a incintelor existente și propuse corespunzător stadiului actual de dezvoltare .

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Numărul clădirilor în zonă este redus , dominante fiind amenajările (alei , platforme , terase , peluze , etc) , alinierea și orientările lor vor ține seama de elementele majore din zonă : Canal , stăzi existente și proiectate , dotări , canale de evacuare a apelor în cele două parcuri .

art.3.2. Pentru toate obiectivele care se înscriu în zonă se vor prevedea parcări dimensionate corespunzător prevederilor Normativului P 132 - 93 și R.G.U.

art.3.3. Împrejmuirile se vor realiza traforate , diferențiate în raport de categoria obiectivului (stadioane , parcuri , pădure amenajată , spații de protecție) . Ele vor avea înălțimea de max 2,00 m .

g. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ „ GC ”

Cap 1 . Generalități

art.1.1. Zona cuprinde suprafețele incintelor propuse prin P.U.G.pentru activități de gospodărie comunală și salubritate : baza de producție , serele și răsadnițele propuse , sediul și baza „ Edilmed ” S.A. , sediile Direcției de gospodărie comunală și al Direcției domeniului public , Sediul și baza „ Transanto” S.A. cimitirele ortodoxe și musulmane existente și propuse , rampa de gunoi propusă .

art.1.2. Funcțiunile dominante sunt de gospodărie comunală și de salubritate .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt construcțiile și transporturile de persoane și mărfuri , prestări servicii , producție pentru baza de producție a gospodăriilor comunale și respectiv pentru „ Transanto ” S.A. În zona cimitirului musulman propus se admite utilizarea unor suprafețe pentru pepinieră de pomi și arbuști pentru întreținerea spațiilor plantate și comercialitate .

Cap.2. Utilizare funcțională

art. 2.1. În cadrul fiecărei incinte din zonă se admite construirea și amenajarea lucrărilor care să asigure funcționalitatea optimă , cu desfășurarea activităților specifice obiectivului sau să funcționeze ca punct de sprijin adecvat activităților de salubritate a localităților , de întreținere a străzilor , spațiilor verzi , a unor clădiri din patrimoniul primăriei , etc .

art.2.2. Pentru sere , răsadnițe , cimitirele și rampa de gunoi propuse în P.U.G. sunt necesare documentații de urbanism și studii de fezabilitate , care să detalieze modul de organizare , dimensiuni ale componentelor , elemente pentru utilități și de funcționalitate specifice în contextul caracteristicilor terenurilor noi , vecinătăților lor . Pentru cimitirul ortodox propus este necesar avizul Ministerului Transporturilor asupra P.U.D. și Studiul de fezabilitate .

Cap . 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Construcțiile din incintele zonei vor respecta alinierea în raport cu străzile majore , adiacente cu elemente (clădiri , grajduri , rețele) ale zonelor funcționale adiacente . Se va urmări economisirea suprafețelor de teren , gruparea clădirilor și instalațiilor aferente .

h. ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICĂ „ TE”

Cap.1. Generalități

art.1.1. Zona cuprinde terenurile ocupate de : bateriile de puțuri forate , existente pe malul de sud și pe malul de nord , puțurile forate izolate , complexul de înmagazinare, tratare , pompare apă , stația de epurare , stațiile de pompare pentru canalizare existente și propuse, cele 3 stații de transformare existente și propuse , centralele termice stația de primire gaze și 3 stații de reglare a presiunii gazelor , proiectate , precum și toate rețelele de alimentare cu apă , canalizare , electrice , de termoficare , de telefonie și pentru distribuirea gazelor , existente și proiectate . Zona e construită dintr-un număr mare de terenuri cu funcțiuni tehnice dispersate în teritoriul municipiului .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este asigurarea de utilități clădirilor și amenajărilor de toate categoriile din teritoriul municipiului .

art.1.3. În incintele (suprafețele) aferente obiectivelor de echipare tehnică nu se admit alte funcțiuni . Excepție fac centralele termice la care prin modernizări se pot elibera suprafețe ce pot fi separate și utilizate / adoptate altor scopuri : depozite , magazii , ateliere , spații comerciale , etc) .

Cap. 2 . Utilitate funcțională

art.2.1. Terenurile incintelor obiectivelor echipării tehnice existente sau propuse se vor utiliza exclusiv pentru construcțiile , instalațiile și amenajările specifice fiecărei categorii de rețele susmenționate .

art.2.2. Construirea obiectivelor propuse se va face pe bază de documentații de urbanism , cu avizele conforme ale deținătorilor terenurilor și rețelelor edilitare existente în zonele de amplasare .

Cap . 3 . Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Incintele echipării tehnice impun servituții de construire pentru toate clădirile , în special pentru locuințe în funcție de categoria echipării și de obiectiv . Este interzisă construirea : pe o rază de 25 m în jurul puțurilor de captare apă , fiind necesară împrejmuirea lor și închiderea în cabine care să împiedice (inundarea puțurilor nr.9 - 14 situate în zone depresionare) ; în culoarele L.E.A.it 30 m de ambele părți și alta a cablurilor exterioare , min.5 m de ambele părți ale conductelor de petrol și de aducțiune apă min.35 m față de conductele de gaze din extravițan și în raza de 300 m față de câmpurile de nomol și decantoare radiale ale stației de epurare I .

1 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE „ C ”

1.1. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE „ Cr ”

Cap . 1 Generalități

art.1.1. Zona include suprafețele terenurilor care înscriu amprizele autostrăzii , D.N.22C , drumurilor județene , drumurilor de legătură a localităților și trupurilor izolate , drumurile de exploatare , străzile și parcajele existente și proiectate , aleile cărosabile .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este circulația și transportul de persoane și mărfuri , cu mijloace auto sau cu tracțiune animală , corespunzător categoriei căii de comunicație .

art. 1.3. Funcțiunile complementare admise sau pozarea rețelelor edilitare subteran , aerian , sau la nivelul solului , cu respectarea legislației și normelor tehnice în domeniile aferente (apă , canalizare , electricitate , telefonie , gaze) amplasarea de lucrări publicitare , amenajări de spații verzi aferente și parcare (numai pe străzi secundare) .

Cap 2. Utilizarea funcțională

art.2.1. Utilizarea căilor rutiere , realizarea și întreținerea lor este reglementată de legislație și prin acte ale administratorilor lor .

art.2.2. Căile rutiere propuse în P.U.G. se efectuează numai cu aprobarea prealabilă a fazei de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. și cu Studii de Fezabilitate pentru realizarea investițiilor .

art.2.3. Construirea în zonele de siguranță și de protecție a căilor rutiere sau în ampriza acestora (subtraversări , traversări , intersecții , construcții suspendate , etc) se vor realiza numai cu avizul administrației drumului și cu respectarea normelor categoriei de lucrări care urmează a fi realizată (rețele termice , drumuri , construcții , materiale publicitare , canale , etc) .

1.2 . ZONA CĂILOR FERROVIARE „ Cf ”

Cap. 1 Generalități

art.1.1. Zona este alcătuită din suprafețele de teren ocupate de liniile de cale ferată București - Constanța , Medgidia - Tulcea , Medgidia - Negru Vodă , complexul feroviar Medgidia (stația , tirajul , depoul , gara , districtul) halta Medgidia est , racordurile feroviare ale obiectivelor economice și stația tehnică a combinatului de ciment și portului .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este transportul feroviar , de mărfuri și de persoane .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt generate de activități necesare întreținerii , modernizării și desfășurării funcțiunilor dominante astfel : în zona stației triaj au loc lucrări de prelucrări metale pentru intervenții la parcul rulant , pe tot cuprinsul zonei se pot efectua lucrări de construcții - montaj - instalații , iar în zona gării , comerț , prestări servicii , amenajări spații verzi .
Activitățile complementare implică clădiri și amenajări specifice .

Cap. 2 Utilizare funcțională

art.2.1. Terenurile zonei se pot folosi exclusiv pentru construcții și amenajări ale căilor ferate sau activităților aferente funcțiunilor complementare , cu avizul Ministerului Transporturilor .

art.2.2. În zona de protecție a căii ferate (fâșia cu lățimea de 100 m măsurată de la limita cadastrală a acesteia , situată de o parte și de alta) nu se admite construirea și utilizarea zonei decât cu avizele Ministerului Transporturilor și al S.N.C.F.R. (v.R.G.U. - art.20) .

În zona de siguranță (fâșia de 20 m lățime pe ambele părți) este interzisă construirea cu excepția traversărilor și subtraversărilor avizate de factorii susmenționați .

Cap.3 . Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Noile construcții sau extinderi se vor face preponderent prin comasarea clădirilor , respectând alinierea în raport cu cele existente , cu obiective principale (gară C.F.R. , canalul , silozul , etc) . Se recomandă creșterea regimului de înălțime , utilizarea acoperișurilor cu 4 ape , lucarnelor .

Clădirile se vor racorda la rețelele existente adiacent zonelor de amplasare .

1.3 . ZONA CĂILOR NAVIGABILE „ C n ”

Cap. 1 . Generalități

art.1.1. Zona căilor navigabile cuprinde portul , suprafața propusă pentru organizarea zonei libere , platforma drumului de întreținere - intervenție în lungul Canalului , spațiul propus amenajărilor traversării cu ambarcațiuni a Canalului .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei o constituie transporturile pe apă , de mărfuri și persoane .

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt cele derivate din necesitatea asigurării activităților de bază prin lucrări de modernizare , întreținere , construcții sau auxiliare transportului de persoane : comerț și prestări servicii . În zona liberă sunt admise activități industriale , de depozitare și transporturi combinate(rutier și feroviar) care sunt comune tuturor zonelor productive prelucrătoare .

Cap.2 Utilizare funcțională

art.2.1. În zona liberă este interzisă construirea până la elaborarea P.U.Z. sau a P.U.D. pentru stabilirea condițiilor de folosire a transporturilor combinate și compatibilității funcționării în apropierea combinatului de lianți și azbociment . Construirea implică avizele Ministerului Transporturilor și C.N.A.R. - Direcția Apelor Dobrogea Litoral .

Cap.3 . Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Clădirile se vor alinia în corelări cu cele existente , care la rândul lor urmăresc alinierea cheiurilor portului și Canalului . Volumetria și procentul construit se stabilesc prin Studii de Fezabilitate și sunt determinate de specificul activităților obiectivelor .

j. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ,, S "

Cap.1 . Generalități

art.1.1. Zona include suprafețele celor 2 incinte militare aparținând Ministerului Apărării Naționale în intravilan , 1 incintă militară a Ministerului de Interne și Unitatea de pompieri militari .

art.1.2. Funcțiunea de bază este militară , iar construirea și utilizarea zonelor se face „în condițiile legii ” conform R.G.U. (art.2) .

Cap.2 Mențiuni

art.2.1. Zona militară din sud vestul localității este traversată de o conductă de ϕ mm.azb. apă , care necesită menținerea posibilităților de intervenție pentru reparații , întreținere și implică o retragere de min.5 m a construcțiilor pentru protecție .

art.2.2. Studiile urbanistice au evidențiat necesitatea stucturării zonei astfel ca în perspectivă să fie posibil un racord fluent , scurt , foarte eficient între autostradă și podul peste Canal prin traversarea și restructurarea lui . Avizul M.Ap.N. respinge propunerea întrucât „ afectează terenuri , construcții și activități speciale”.

art.2.3. Se recomandă orientarea construcțiilor în aliniere cu străzile majore adiacente incintelor (dacă acest lucru este posibil) : Lupeni , Română , Republicii , Spitalului , Văii și rezervarea spațiului traseului studiat pentru o eventuală traversare a zonei în perspectivă (v.pl.nr.8) .

k. ZONA CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE ,,TR”

Cap.1.Generalități

art.1.1. Terenurile situate de o parte și de alta a Fundăturii Abatorului pe o lățime de 25 m , 150 în lungime și cel cuprins între strada Poporului și strada Matei Basarab au pante abrupte (cca. 1 / 1) au fost afectate de infiltrații ale apelor , existând pericolul alunecării solului .

art. 1.2. Funcțiunea dominantă actuală a zonei este locuirea pe Fundătura Abatorului și taluz neconstruit pe strada Poporului . Se propune menținerea situației actuale cu înscrierea lor ca zone de risc natural .

art.1.3. În zonă se admit lucrări pentru consolidare pe bază de proiecte de specialitate de colectare a apelor infiltrate și de plantare .

Cap.2. Utilizare funcțională

art.2.1. Este permisă utilizarea taluzelor pentru plantări de pomi cu rol de consolidare a terenului și pentru lucrări de repararea sau consolidarea clădirilor existente după o prealabilă expertiză tehnică . carosabilul fundăturii poate fi împietruit sau pavat și se pot face racorduri la rețelele edilitare ale construcțiilor existente .

art.2.2. Pe suprafața zonei de risc este interzisă realizarea de construcții noi , betonarea sau asfaltarea carosabilului fundăturii (în scopul facilitării exfiltrării apelor din sol) .

I . ZONA CU TERENURI PERMANENT SUB APE ,, TA "

Cap.1 . Generalități

art.1.1. Terenurile permanent sub ape , includ tronsonul Canalului încadrat de zonele funcționale ale vetrei localității , bazinul portuar , tronsoanele văilor Mânzului și Docuzol din limitele vetrei , pista de canotaj , canalele din parcul expoziție și din zona bălții Medgidia . Ele reprezintă zone protejate natural .

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de cale pentru transport naval în cazul canalului și bazinului portuar , de agrement - sport pentru pista de canotaj și de evacuare a apelor în celelalte situații .

art.1.3. Funcțiunea de bază pentru suprafețele de apă e cea de element al cadrului natural , deci de agrement . Sunt admise funcțiuni de sport în cadrul pistei de canotaj , de sursă de apă pentru irigații , etc .

Cap.2. Utilizări funcționale

art.2.1. Terenurile permanent sub ape vor avea malurile amenajate și vor fi prevăzute cu balustrade de protecție pentru a evita accidentări posibile . Pentru Canal se propune amenajarea cheiului vertical pe întregul tronson , în corelare cu amenajările de traversare a Canalului cu ambarcațiuni și acostarea navelor turistice . Peste canale Valea Mânzului și Valea Docuzol sunt propuse poduri rutiere în intravilan și lucrări de regularizare a cursului lor .

art.2.2. Lucrările de amenajări construcții , instalații aferente zonei se vor efectua numai în condițiile detalierii propunerilor în faza P.U.Z. - P.U.D. și în studii de fezabilitate pentru investiții .

Cap.3. Condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor

art.3.1. Construcțiile situate în zonele adiacente suprafețelor sub ape cu importanța lor , iar fațadele vor fi rezolvate arhitectural în consecință .

art.3.2. În lungul suprafețelor de apă se vor amenaja artere cu funcțiuni multiple (acces , intervenții , întreținere , promenadă) și se vor poza rețele edilitare adecvate (iluminat , colectoare pluviale , conducte de apă , de canalizare , etc) .

V . ZONE FUNCȚIONALE ÎN LOCALITĂȚILE COMPONENTE

a . ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL ,, ISr "

art.1. Zona include incintele dotărilor principale existente și proiectate , dispersate în vetrele satelor (școli , biserici , geamie , spații comerciale) .

art.2. Funcțiunea de bază diferă de la un obiectiv la altul .
Nu se admit activități complementare - cu excepția clădirii propuse în Valea Dacilor și a Școlii din Remus Opreanu , care în încăperi alăturate , au funcțiuni variate (birouri primărie , poliție , dispensar sanitar , percepție - bancă , sedii societăți , etc) .

art.3. Construirea (clădiri noi sau extinderi) se va face cu detalierea problemelor prin P.U.Z. - P.U.G. În proiectele de urbanism se vor stabili condițiile de aliniere , p.o.t. , asigurarea utilităților , accese , spații verzi , deținerea terenului , cerințe specifice diverse .

b. ZONA DE LOCUINȚE P - P+1 CU LOTURI PROPRII ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „ LM r”

art.1. Zona cuprinde terenurile ocupate de locuințe și dotări , anexele acestora , existente sau prevăzute în vetrele localităților .

art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea . Funcțiunile complementare sunt : comerțul , prestările de servicii care nu produc noxe sau disconfort locuirii , agrozootehnia și transporturile , cu desfășurări limitate (max.1 tractor / gospodărie , 5 bovine , 5 porcine , 2 atelaje hipo , 40 păsări) și condiționat de respectarea distanței de min.10 m față de cea mai apropiată locuință , măsuri care elimină riscul disconfortului pentru vecini (izolare prin construcții , împrejmuiri , plantări iederă , etc)

art.3. Locuințele și dotările aferente lor vor fi construite cu retragere de 3,0 - 7,0 m de aliniamente pe străzile rețelei majore și de 2,0 - 7,0 m pe străzile secundare . Regimul de înălțime va fi P - P + 1 , recomandându-se plasarea dotărilor și garajelor la parterele clădirilor .

art.4. Se interzice plasarea garajelor la aliniamente sau scoaterea lor în afara alinierii volumelor principale (fac excepție cele de la partere ; ele nu vor depăși însă 1,0 m și vor fi rezolvate ca suport de terase , logii sau accente arhitecturale) .

art.5. Anexele gospodărești se vor plasa în spatele locuințelor și nu vor depăși alinierea de 50,0m față de aliniament .

art.6. POT.va fi de max.30% pentru loturile cu suprafața până la 1000mp și max.20 % pentru cele cu suprafața peste 1.000 mp. În ipoteza locuințelor cu dotări p.o.t. va crește cu 5 % în ambele situații .

art.7. În incintele gospodărești se va prevedea acces carosabil care să permită intervenția pompierilor la anexe . Împrejmuirile vor fi traforate spre stradă (1 / 1 sau 2 / 3) și vor avea înălțimea de 1,4 - 1,6 m , inclusiv cele dintre proprietăți până în dreptul locuințelor . Împrejmuirile dintre proprietăți nu vor depăși 2,0 m și se recomandă a fi traforate pentru a permite însorirea culturilor .
În incinte se vor planta min.1 arbore / 200mp teren neconstruit .

art.8. În zonele propuse pentru lotizare prin concesionare și în spațiile propuse pentru reparcelare (în adâncimea incintelor actuale se interzice construire fără elaborarea și aprobarea P.U.D.) .

c. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE „ A ”

art.1. Zona include incintele „Comcereal ” S.A. , răchităria , magazinele și suprafața propusă pe locul fostului centru gospodăresc C.A.P. În satul Valea Dacilor și Agromec S.A. , centrul de producția plantelor zona depozitului de carburanți și Secția de îmbuteliere alcool S.C. - A.P.C.s.r.l. - în satul Remus Opreanu .

art.2. Funcțiunile dominante ale zonei privesc realizarea , dezvoltarea și prelucrarea produselor agrozootehnice și silvice .

art.3. Funcțiunile complementare admise zonei derivate sau auxiliare funcțiunii dominante : prelucrarea diversificată a producției agrozootehnice (mori , abatoare , carmangerie , vinificație , alcool , service în agricultură , construcții , prelucrarea metalelor , lemnului , etc) condiționat de protejarea mediului , a confortului zonelor funcționale și corelarea cu acestea în structurarea localităților .

art.4 . Construirea în incintele actuale și în terenurile propuse dezvoltării zonei se va face prin rezolvarea detaliată a problemelor de organizare în faza P.U.Z. - P.U.D. cu avizarea și aprobarea lor corespunzător legislației .

Prin probleme de organizare se înțeleg : dimensionarea incintei , construcțiilor și platformelor , stabilirea procentului de ocupare a terenului , regimul de aliniere și de înălțime , asigurarea utilităților , acceselor , condițiile propice de mediu , și de securitate . Procentul de spații verzi va fi de min.20 % din suprafața incintelor .

d . ZONA SPAȚIILOR VERZI „ Pr ”

art.1. Zona include 2 terenuri propuse prin P.U.G. în ambele localități (câte una în fiecare caz).

art.2. Zonele verzi propuse vor avea rol de agrementare și de recreere , constituindu-se și cu funcțiuni de protejare a ansamblurilor construite adiacente .

art.3. Zonele vor fi detaliate în cadrul P.U.D. pentru funcțiunile adiacente și vor cuprinde : alei , alveole pentru mobilier de parc (bănci , panouride finisaj , instalații de iluminat, obiecte decorative) monumente comemorative de interes local (monumentul eroilor , troița) .

e . ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ „ Gr ”

art.1. Zona cuprinde cimitirele ortodoxe , cimitirul musulman și platformele de depozitare temporară a gunoiului , propuse .

art. 2 . Funcțiunile zonelor sunt de gospodărie comunală și de salubritate . În cazul platformelor de depozitare temporară se admit și activități de recuperarea materialelor (fier , sticlă , textile , hârtie , etc). Pe suprafața de protecție sanitară cu lățimea de 50 m în jurul cimitirelor se interzice construirea de locuințe și obiective cu profil alimentar .

f . ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ „ T r ”

art.1. Zona înscrie puțurile forate și rezervorul de apă din satul Remus Opreanu și rezervorul cu stație de pompare din satul Valea Dacilor .

art.2. Suprafețele susmenționate reprezintă zone protejate sanitar , necesitând împrejurimi . Împrejurul puțurilor forate , pe raza de 25 m este interzisă construirea de orice fel .