



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA

905600, Str .Decebal, nr.35,
tel 0241/820800, fax 0241/810619
e-mail: office@primaria-medgidia.ro
primaria-medgidia.ro



**APROB,
PRIMAR,
Valentin VRABIE**

Către

MUNICIPIUL MEDGIDIA

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ *Municipiul Medgidia prin Primar Valentin Vrabie*, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul - ., municipiul/orașul/comuna **MEDGIDIA** satul -, sectorul -, cod poștal 905600, str. **Decebal**, nr. 35., bl. -, sc. -, et. 5 ., ap. -, telefon/fax . **0241/820800,0241/810619** , e-mail **office@primaria-medgidia.ro**, înregistrată la nr.22379 din 16.09.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 3 din 12.09.2019

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „**ELABORARE P.U.Z. DELIMITAT DE CANAL DUNARE MAREA NEAGRA (NORD), STRADA PROGRESULUI, INCINTA PORT (EST), DRUM DE ACCES NR.1 CDMN, STRADA PROGRESULUI (SUD), CARTIER DE LOCUINTE PENTRU TINERI- LEGEA 15/2003 (VEST)**,

generat de imobilul⁴⁾ *amplasat in jud. Constanta, loc. Medgidia, identificat cu nr. cadastrale 105980,105981 si 105734*

Inițiator: **Municipiul Medgidia**

Proiectant: **S.C. MAS PUBLISHING & PARTENERS S.R.L.CONSTANTA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. Alexandru Bajenaru**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Terenu analizat în P.U.Z. este situat in partea de Est a Municipiului Medgidia.

Terenu care a generat P.U.Z. este cuprins intre:

- la Nord - Canal Dunare Marea Neagra
- la Sud – drum acces nr.1 CDMN, str. Progresului
- la Est –str.Pogresului,incinta port
- la Vest – cartier de locuinte pentru tineri- Legea nr.15/2003

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Plan Urbanistic General aprobat prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 4/2013, 45/2013, 34/2016 si 98/2018, amplasamentul se incadreaza in: E11-echipari tehnico edilitare, spatii verzi de protectie. Regim tehnic: Functiuni admise: echipare tehnico-edilitara, spatii verzi de protectie. Zone cu interdictie pentru constructii:se va rezerva spatiul pentru artera de traversare cu pod rutier a Canalului in perspectiva. Alte conditii specifice:se mentin obiectivele edilitare, suprafetele libere se vor planta si inierba.Se vor respecta culoarele LEA.Puturile de apa sunt zone protejate sanitar si se vor imprejmui.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

1.

Terenul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 33024 mp, a fost împărțit în 4 zone de reglementări:

LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

CC3 - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE - ZONA DE SIGURANTA CANAL DUNARE-MAREA NEAGRA

LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2E niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat, cuplat), în ansambluri preponderent rezidențiale, cu parcelar în general regulat, în dezvoltări relativ recente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe individuale;
- locuințe colective;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 150 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar;
- servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc.
- servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- sedii firme și alte clădiri de birouri

- mică producție cu SCD. ≤150 mp și maxim 5 angajați
- locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- locuințe colective mici
- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
- o gradinita, scoala generală, creșă, afterschool
- o lăcașuri de cult

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR ORIENTAREA FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

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

- față de Drumul de acces nr. 1, retragerea construcțiilor de la limita de proprietate va fi de minim 7 m indiferent de unitatea teritorială de referință;
- față de strazile noi, propuse în interiorul amplasamentelor ce au generat PUZ-ul, retragerea de la aliniament va fi de și 3m.
- în suprafața de teren non aedificandi dintre limita de proprietate și amplasarea construcției, se pot amenaja spații verzi, locuri de joacă (conform normelor în vigoare), circulații pietonale sau parcaje ce deservește funcțiunea construcției.
- **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor, scărilor de acces și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Pentru parcelele de colt retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea:

- retragerile față de limitele laterale vor fi de minim **3 m**
- distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **3m**
- la aceste prevederi se adaugă respectarea normelor OMS 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, astfel încât să fie respectate condițiile de asigurarea iluminatului natural pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea cădirilor față de limitele de proprietate laterale și posterioară este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale și posterioară sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabila și parcare în interiorul incintei
- Regula calcanului
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementari de protecție sanitara și alte reglementari de protecție a mediului

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate laterale și posterioară este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale și posterioară sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, Plan urbanistic de Detaliu, etc).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulațiile și accesese (auto și pietonale) se vor efectua conform propunerilor din planșa U2 – Reglementări urbanistice.

Accesul auto și pietonal se va asigura din Drumul de acces nr. 1 sau după caz din străzile propuse în interiorul terenului studiat. Accesul auto va avea o lățime de minim 3.50 m și va permite accesul mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor sau a serviciului de ambulanță.

Circulațiile auto vor avea sens dublu, o lățime de minim 7m și se va executa din materiale durabile care vor asigura rezistența la trafic și scurgerea apelor pluviale.

Trotuarele se vor executa din pavele sau beton pe suport de nisip și balast și vor avea lățimea minimă cuprinsă între 1.00 – 1.50 m.

Toate accesele pietonale la parter clădirilor cu funcțiuni publice vor avea prevăzute rampe și uși pentru persoanele cu handicap locomotor.

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, canalizare, energie electrică și gaz. 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.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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 a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. 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.

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 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 edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea 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, de regulă, 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.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

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.

Regim maxim de înălțime:

R.H. maxim = D+P+2E (H. maxim = 14,00 metri)

Cota +/- 0.00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării unui demisol. Cota +/- 0.00 se va cacula la cota finită interioară a parterului și va fi diferită de cota de amenajare a terenului CTA.

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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile din capitolul 4.4.3. și prevederile specifice zonei:

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite.
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior.
- 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 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 Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor edificate ulterior PUZ, conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor zonelor funcționale din prezentul regulament.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi din incinte vor fi incluse obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

Se va asigura un procent minim de 25% spații verzi din suprafața incintei, de regulă perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție (fâșii plantate cu vegetație înaltă, medie și joasă)

ÎMPREJMUIRI

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

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, partea superioară fiind realizată din materiale durabile cu o înălțime maximă de 1,80 m;
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de minim 30 cm și maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.
- către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,00 m.
- 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 a zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35 %

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

CUT maxim = 1.5 mp./A.D.C.

A-ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona propusă va fi specifică activităților economice din sfera comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării, producției mici și medii fara impact asupra mediului si/sau cu impact redus asupra mediului.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- producție industrială nepoluanta
- depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- stații distribuție carburanți
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- comert cu raza mare de servire
- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp

- comerț specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii precum: showroom, servicii pentru automobile, spalatorii auto, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- comerț en detail: comerț alimentar având Scom<400 mp, comerț nealimentar având Scom<400 mp, magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii poștale și de curierat, furnizare utilități, servicii CATV, servicii IT, curățătorie de haine, servicii funerare etc
- servicii profesionale: servicii de cercetare, consultanță, management, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie etc
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălziminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină, catering etc
- moteluri
- se admit construcții multifuncționale reunind utilizări din categoriile de mai sus
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- parcaje subterane, la sol și/sau supraterane
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate (de tip scuar, gradina, parc, vegetație de aliniament, etc.)
- mobilier stradal
- structuri publicitare permise prin regulamentul de publicitate

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- față de Drumul de acces nr. 1 retragerea construcțiilor de la limita de proprietate va fi de minim 7 m indiferent de unitatea teritorială de referință;
- față de strazile noi, propuse în interiorul amplasamentului ce a generat PUZ-ul, retragerea de la aliniament va fi de și 5 m.

- în suprafața de teren non aedificandi dintre limita de proprietate și amplasarea construcției, se pot amenaja spații verzi, locuri de joacă (conform normelor în vigoare), circulații pietonale sau parcaje ce deservește funcțiunea construcției.
- **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor, scărilor de acces și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Pentru parcelele de colt retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea:

- retragerile față de limitele laterale vor fi de minim **10 m**
- distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **3 m**.

Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară. Amplasarea cădirilor față de limitele de proprietate laterale și posterioară este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Regula calcanului
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă. Amplasarea cădirilor față de limitele de proprietate laterale și posterioară este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

- regimul de construire
- condițiile de însorire
- reglementările de protecție la incendiu

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică, Plan urbanistic de Detaliu, etc).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulațiile și accesele (auto și pietonale) se vor efectua conform propunerilor din planșa U2 – Reglementări urbanistice.

Accesul auto și pietonal se va asigura din Drumul de acces nr. 1 sau după caz din străzile propuse în interiorul terenului studiat. Accesul auto va avea o lățime de minim 3.50 m și va avea accesul mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor sau a serviciului de ambulanță.

Circulația auto vor avea sens dublu, o lățime de minim 7m și se va executa din materiale durabile care vor asigura rezistența la trafic și scurgerea apelor pluviale.

Trotuarele se vor executa din pavele sau beton pe suport de nisip și balast și vor avea lățimea minimă cuprinsă între 1.00 – 1.50 m.

Toate accesele pietonale la parter clădirilor cu funcțiuni publice vor avea prevăzute rampe și uși pentru persoanele cu handicap locomotor.

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.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrației apelor pluviale în terenul natural.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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 a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. 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.

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 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 edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea 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, de regulă, 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

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.

Regim maxim de înălțime:

H. maxim = 20,00 metri

R.H. maxim = Numărul de niveluri se va adapta necesităților funcționale ale construcțiilor

Cota +/- 0.00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării unui demisol. Cota +/- 0.00 se va cacula la cota finită interioară a parterului și va fi diferită de cota de amenajare a terenului CTA.

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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Volumetria va fi simplă.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Materialele utilizate vor fi de bună calitate, durabile, cu finisaje rezistente la intemperii.

Orice intervenții locale asupra anvelopei construcțiilor, inclusiv asupra vitrinelor, se vor face ținând cont de fațada în ansamblu.

Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor edificate ulterior PUZ, conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5.

SPATII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor zonelor funcționale din prezentul regulament.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi din incinte vor fi include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

- se va asigura un procent minim de 20% spații verzi din suprafața incintei, de regulă perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție (fâșii plantate cu vegetație înaltă, medie și joasă)

ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 4.5.3. cu următoarele precizări:

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii va fi de 2,20 m. Este permisă realizarea de supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

În cazuri justificate se admite dublarea la interior a împrejmuirii transparente cu panouri translucide.

Prin excepție, în cazul incintelor destinate depozitării de materiale refolosibile, cimitirelor de mașini și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea minimă de 2,00 m și înălțimea maximă de 2,50 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50 %

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

CUT volumetric maxim = 10mc/ mp teren

V- ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat tip parc.

Majoritatea parcurilor sunt concentrate în vecinătatea Canalului Dunăre-Marea Neagră.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- puncte de alimentare publica, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu Sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locala pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- în zonele nou-propuse ca zone verzi cu folosință publică se admit utilizări care implică amenajări minime:
- dog-park
- spații de picnic
- parcaje sub/supra terane și/ etajate

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cerințe minime de spații de parcare vor respecta prevederile H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE: Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul capitol și a celor din cadrul reglementărilor zonelor funcționale din prezentul regulament.

- Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi din incinte vor fi incluse obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.
- se va asigura un procent minim de 30% spații verzi din suprafața terenului aferent zonei de reglementări.

ÎMPREJMUIRI

În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max.}=0,90$ m), decorative.

Delimitarea exterioară a spațiului verde către spațiul public se va face similar alineatului precedent. În mod excepțional se admit împrejmuiri transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m ce vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m înălțime.

Spre limitele laterale și posterioare ale parcului se recomandă garduri similare împrejmuirii spre stradă, în special în cazul în care parcela adiacentă are utilizare publică, dar se admit împrejmuiri opace având caracteristicile admise în subzona adiacentă.

CC3 - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE - ZONA DE SIGURANTA CANAL DUNARE-MAREA NEAGRA

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Protejarea canalului navigabil se realizează conform Ordonanței nr. 79 din 2000 privind regimul navigației pe Canalul Dunăre-Marea Neagră și Canalul Poarta Albă-Midia-Năvodari.

Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10 m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu (în săpătură), respectiv 1 m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Accesul persoanelor, mijloacelor de transport sau utilajelor pe zona de siguranță, pe ampriză precum și pe terenul ce aparține canalului se face numai cu aprobarea prealabilă a CN - A.C.N.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- Pe zona de siguranță și pe ampriza canalului este interzisă amplasarea de construcții sau instalații, supraterane sau subterane, cu excepția celor ce privesc strict canalul, realizate pe baza proiectelor aprobate de CN - A.C.N., în condițiile legislației în vigoare.
- Aprobarea proiectelor privind intervențiile asupra canalului navigabil, sau asupra unor obiecte sau părți de obiect sub forma de lucrări de reconstrucție, intervenții sau construcții noi, reparații, consolidare, transformare, extindere, desființare, schimbare de destinație a unor obiecte/uvraje, precum și modificarea unor tehnologii de exploatare, reparații poate fi condiționată de către CN - A.C.N. de obținerea unui aviz prealabil al proiectantului general al obiectivului IPTANA-SA.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte utilizări ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise
- utilizări care pot destabiliza terenul
- orice utilizări care afectează siguranța construcțiilor și instalațiilor aferente canalului navigabil, calitatea apei din canal sau care ar putea împiedica vizibilitatea și deteriora semnalele de navigație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2019 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.285 din 23.08.2018, emis de Primaria Municipiului Medgidia.

ARHITECT SEE
Marius PONOMARENCO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes, positioned below the printed name of the architect.