

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE P.U.Z. DELIMITAT DE CANAL DUNARE MAREA NEAGRA (NORD), STRADA PROGRESULUI, INCINTA PORT (EST), DRUM ACCES NR. 1 CDMN, STRADA PROGRESULUI (SUD), CARTIER DE LOCUINTE PENTRU TINERI - LEGEA 15/203 (VEST)”

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

MUNICIPIUL MEDGIDIA, NR.CAD. 105980, 105981, 105734, JUDEȚUL CONSTANTA,
S.totala = 33024 mp. (Nr. cad. 105980 = 3416 mp, Nr. cad. 105981 = 24658 mp Nr. cad. 105734 = 4950 mp)

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 39395.00 mp

1.3. Titularul investiției

MUNICIPIUL MEDGIDIA prin primar VALENTIN VRABIE

1.4. Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA
tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

1.5. Proiectant de specialitate

URB. ALEXANDRU BĂJENARU

1.6. Faza proiect

OBȚINERE AVIZE

1.7. Număr proiect

215/2018

2.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate delimitată de Canal Dunare Marea Neagra (nord), strada Progresului, incinta port (est), drum acces nr. 1 CDMN, strada Progresului (sud), Cartier de locuințe pentru tineri - legea 15/203 (vest)”.

2.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “ELABORARE P.U.Z. DELIMITAT DE CANAL DUNARE MAREA NEAGRA (NORD), STRADA PROGRESULUI, INCINTA PORT (EST), DRUM ACCES NR. 1 CDMN, STRADA PROGRESULUI (SUD), CARTIER DE LOCUINTE PENTRU TINERI - LEGEA 15/203 (VEST)”, avizat și aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Medgidia, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Medgidia** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

2.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- Certificatul de Urbanism nr. 285 din 23.08.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Medgidia , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2013, 45/2013, 34/2016;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- H.C.L. nr.113/2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța.

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

2.3. DOMENIUL DE APLICARE

2.3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

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

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

2.3.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament:

a) Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise și în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare aprobate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

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

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);

- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

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

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

3.2.3. Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

3.2.5. Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

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

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în Anexa 3 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul încăperilor.

Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igienă referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilație.

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

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

Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUZ au caracter minimal.

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

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

Zone cu interdicție pentru construcții: se va rezerva spațiul pentru artera de traversare cu pod rutier a Canalului în perspectivă.

4.1.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabil.

Protejarea canalului navigabil Dunăre-Marea Neagră se realizează potrivit prevederilor Ordonanței 79/2000:

- 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.
- Zona de protecție cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a amprizei canalelor, pe o lățime de 100 m, indiferent de forma de proprietate a acestora.

4.1.4. 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 împrejurimilor, 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 supratereane 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.

4.1.5. 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

4.1.6. 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).

4.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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 către administratorul acestora.

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

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care poate fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de sevitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. 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.

Se va urmări limitarea la maximum 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.

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.

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.

4.3.2. Realizarea de rețele edilitare. 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.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, 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.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1 Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor. 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.

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

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar 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.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

4.5.1. Parcaje. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, și vor avea acces direct din stradă, alee sau drum de servitute;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

4.5.2. 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.

4.5.3. Împrejmuiri. Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

6.1. LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

6.1.1. 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.

6.1.2. 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, împrejmui.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaaj, 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 încălzăminte, 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 utilizari ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise si utilizări admise cu condiționări.

6.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor cuprinse în capitolul 4.1.1. și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la 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 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.
Se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.4.

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 **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.

Se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.5.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 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 1/2 din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.6.

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 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor din capitolul 4.4.2. și a înălțimii maxime propuse pentru zona funcțională analizată.

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 funcțiilor 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:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile din capitolul 4.5.2. și cerințele specifice zonei:

- 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 1,80m;
- 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 dominant de împrejmuire al 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.

6.2. A-ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

6.2.1 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.

6.2.2 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
- comert specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosinta îndelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
- magazine de materiale de construcții
- comert+servicii precum: showroom, service pentru automobile, spalatorii auto, echipamente etc
- comert+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 încălzăminte, 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 si/sau supraterane
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate (de tip scuar, gradina, parc, vegetatie de aliniament, etc.)
- mobilier stradal
- structuri publicitare permise prin regulamentul de publicitate

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

6.2.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor cuprinse în capitolul 4.1.1. și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la 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.
- Se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.4.

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**.
- Se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.5.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- se vor respecta și prevederile din capitolul 4.1.6.

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 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor din capitolul 4.4.2. și a înălțimii maxime propuse pentru zona funcțională analizată.

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.

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.

SPATII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile din capitolul 4.5.2. și cerințele specifice zonei:

- 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 re folosibile, cimitirelor de mașini și platformelor de pre colectare 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

6.3. V- ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

6.3.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat tip parc.

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

6.3.2. 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 in constructii provizorii cu Sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locala pentru intreagul oras sau proiecte specifice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- in 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 si/ etajate

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cerinte minime de spatii de parcare vor respecta prevederile din capitolul 4.5.1 concomitent cu prevederile din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile din capitolul 4.5.2. și cerințele specifice zonei:

- se va asigura un procent minim de 30% spatii 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. In 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.

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

6.3.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Protejarea canalului navigabil serealizează 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.

6.3.2. 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.

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

2.Inițiator MUNICIPIUL MEDGIDIA prin primar VALENTIN VRABIE, inițiatorul documentației de urbanism, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Medgidia, numerele cadastrale 105980, 105981, 105734.

3.C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4.

Intocmit,
Arh. Paula Sârbu

Arh. Mihai Stebingar

Sef proiect,
Urb.Alexandru BĂJENARU