

- POT. -
- Tabelul referințe = 770

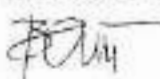
PR. NR. 2 / 1998

PLAN URBANISTIC GENERAL
AL MUNICIPIULUI MEDGIDIA
JUDEȚUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VOL. III EX. I

Beneficiar : Primăria Municipiului MEDGIDIA
Sef proiect : arh. Ion Bărlădeanu



AUGUST 1999

C U P R I N S

Secțiunea I - GENERALITĂȚI

Secțiunea II - DOMENIUL DE APLICARE

Secțiunea III - REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.
3. Reguli generale pentru construirea în zonele funcționale.

Secțiunea IV - ZONELE FUNCȚIONALE DIN MEDGIDIA

Secțiunea V - ZONELE FUNCȚIONALE DIN LOCALITĂȚILE COMPONENTE

Secțiunea VI - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- a) Unități Teritoriale de Referință ale localității Medgidia
- b) Unități Teritoriale de Referință - trupuri izolate
- c) Unități Teritoriale de Referință ale satelor componente

Planse:

1. Unități teritoriale de referință - Încadrare în teritoriul administrativ - sc. 1:25.000 p 1.1
2. Localitatea Medgidia - Unitățile teritoriale de referință - sc. 1:10.000 p 1.2
3. Localitatea Remus Opreanu - Unitățile teritoriale de referință - sc. 1: 5.000 p 1.3
4. Localitatea Valea Dacilor - sc. 1: 5.000 p 1.4



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. GENERALITĂȚI

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

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

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

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

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

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

Baza legală pentru elaborarea P.U.G. și R.U.L. este prezentată în tabelul anexat

Structurarea urbanistică a municipiului conform propunerilor P.U.G. este un proces de durată, efectele fiind rezultante ale activităților de construire dirijate prin R.L.U.

Activitatea de construire în cadrul municipiului se poate desfășura în următoarele situații:

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

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

Activitățile de construire vor ține seama de prevalarea interesului general, dar și de obligativitatea respectării proprietății. Aceste deziderate s-au considerat la

formularea și reprezentarea propunerilor din P.U.G. scopul lor
înlăturarea disfuncțiilor semnalete la analiza situației existente.

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

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

Intravilanul municipiului este format din 3 trupuri de bază (vetrele locale Opreanu și 4 localități Valea Dacilor. Componenta intravilanului este conținută în anexa 2 (Tabelul privind intravilanul municipiului).

art. 2 - Trupurile de bază reprezintă zone multifuncționale ale intravilanului și au fost împărțite în unități teritoriale de referință (UTR) - reprezentând suprafețe convenționale omogene din punct de vedere funcțional, structural și morfologic urban, având condiții de construibilitate identice. U.T.R. din vetrele localităților sunt marcate în planșele anexate R.L.U. după următoarea repartizare: 33 pentru Medgidia la scara 1:10.000, cu indicative pe cartiere (E 1-13 pentru cartierul est, V1-12 pentru cartierul vest și N 1-8 pentru cartierul 1-6) la scara 1:5.000.

Trupurile izolate în număr de 47 alcătuiesc UTR - uri independente din care 10 pentru Medgidia (Aa - Ai și B - X), 10 pentru Remus Opreanu (B1 - K1) și 27 pentru Valea Dacilor (B2 - E2). Ele sunt reprezentate pe plan scara 1:25.000 indicativele utilizate în P.U.G. pentru a evita confuzii.

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

- a - Suprafețele agricole din extravilan (arabii, vii, livezi, pășuni, neproductivi barajele de pământ contra viiturilor,
- b - Pădurile la nord de Canal (cu excepția a 2 ha pădure proprietate privată lângă intersecția DN 22 C cu DJ 224) și pepiniera Valea Dacilor,
- c - Canalul Dunăre - Marea Neagră cu drumul de întreținere (fără bazin portuar și tronșonul încadrat pe ambele părți de zone construite - între Km 36 și Km 40+250 și fără pista de canotaj care include și drumurile în lungul malurilor cu debit de apă permanent);
- d - Canalul de legătură între pista de canotaj și Canalul Dunăre - Marea Neagră;
- e - Albia Văii Cuza Vodă (Docuzol) și canalele de desecare afluențe;
- f - Canalul de desecare din zona fostei bălți Medgidia (est),
- g - Balta Medgidia (vest);
- h - Albia Văii Remusului pe porțiunea cu debit permanent de apă;
- i - Albia Văii Mânzului;
- j - Căile ferate București - Constanța, Medgidia - Tulcea, Medgidia - Negru Vău și Dorobanțu - podul C.F. peste Canal (inclusiv acesta);
- k - Drumurile DN 22 C, DJ 222, DJ 224 și DJ 381;
- l - Cariera de marno - calcar utilizată de S.C. „ Lafarge - Romcim „ S.A.;
- m - Cariera de nisip glauconitic Remus Opreanu;
- n - Valurile de pământ „ ale lui Traian „ - mare și mic;
- o - Terenurile de instrucție ale M.Ap.N. la sud de Valea Remusului (2 suprafețe izolate, neconstruite și neimprejurate);

și litate itilor) emus formă	<p><u>art. 4</u> - În teritoriul extravilan al municipiului se află următoarele rețele tehnice importante care necesită protecție și impun măsuri de protejare a construcțiilor (v. pl. nr. 1 a):</p> <p>a - conducta magistrală de apă OL ϕ 1200 mm Medgidia - Constanța; b - conducta de apă OL ϕ 500 mm Medgidia - Cernavodă; c - conductă de apă OL ϕ 300 mm Medgidia - Tortoman; d - L.E.A. culoarul 220 - 110 KV Medgidia Sud - Cernavodă și 110 KV Medgidia Sud - Băneasa, Rasova; Medgidia Sud - Cement, Siminoc, Medgidia Nord - Medgidia Est și Medgidia Nord - Constanța, Gura Ialomiței, Mircea Vodă; e - conducta de motorină Constanța - Ploiești f - conductele de gaze ϕ 600 mm Isaccea - Negru Vodă (Bulgaria) și ϕ 1200 mm Isaccea - Negru Vodă (Grecia - Turcia);</p>
și au rafețe și al ă cum = 1- are 33) și 4 000 și	<p><u>art. 5</u> - Sunt aprobate legal următoarele lucrări în extravilan (v. pl. 1 a din P.U.G.):</p> <p>a - amenajarea liniei ferate dublă, electrificată București - Constanța la linie de viteză mare. b - dublarea căii ferate Medgidia - Tulcea; c - construirea autostrăzii București - Constanța, cu intersecție complexă la intrarea DJ 381 în localitatea Medgidia, corectarea traseului DJ 381 și pasaje denivelate peste autostradă ale DJ 222 și 2 drumuri de exploatare; d - <u>introducerea alimentării cu gaze în localitatea Medgidia din conducta Isaccea - Năvodari (racordare prin conductă OL ϕ 16 cm) ;</u></p>
ductiv, scație, rivată azinul 38 + ul	<p><u>art. 6</u> - Se propun prin P.U.G. următoarele drumuri în intravilan:</p> <p>a - <u>drum de ocolire a localității Medgidia tangent intravilanului în partea de est, între strada Poporului și DJ 381.</u> b - <u>drum de ocolire a localității Medgidia prin sud între DJ 222 și 381, tangent extremităților intravilanului;</u> c - <u>drum de penetrație directă dinspre Constanța peste Valea Cuza Vădă (Docuzol) cu desprindere din DN 22 C, comună și pentru penetrație nouă la sud de Canal prin pod rutier de interes teritorial la Km 38 + 300 (zona Km 27 + 500 pe DN 22 C);</u> d - <u>pasaj rutier peste autostradă la est de satul Remus Opreanu pentru legătura cu cimitirul, cariera, fermele și terenul agricol la nord de sat;</u></p>
a;	<p><u>art. 7</u> - <u>Zonele functionale propuse pentru localitatea Medgidia sunt următoarele(fiind reprezentate în planșa nr. 8 din P.U.G. scara 1:5.000 și planșa nr. 2a scara 1:25.000):</u></p> <p>C - <u>zonă centrală</u> IS - <u>zona cu dotări publice și servicii de interes general;</u> LI - <u>zona de locuințe în blocuri P+2 - 4 și activități complementare;</u> LMP - <u>zona de locuințe cu loturi, dominant P+1 - 2 și activități complementare</u> LM - <u>zona de locuințe cu loturi dominant P - P+1 și activități complementare;</u> I - <u>zona de industrii, depozite, servicii;</u> A - <u>Zona unități agricole și activități complementare;</u> P - <u>zona de parcuri, complexe sportive, recreere , spații verzi de protecție</u> GC - <u>zona de gospodărie comunală;</u> TE - <u>zona pentru echipare tehnică;</u> C - <u>Zona pentru căi de comunicație;</u> S - <u>Zona cu destinație specială;</u> TR - <u>zona cu riscuri naturale previzibile;</u></p>

TA - zona cu terenuri permanent sub ape;

art. 8 - Zonele funcționale din localitatea Remus Opreanu și Valea Dacilor și următoarele (plan 1a, 9 și 10 scara 1: 5.000);

ISr - zona instituțiilor publice și de interes general;

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

A - zona unităților de producție;

Pr - zona spațiilor verzi;

Gr - zona de gospodărie comunală;

Tr - zona pentru echiparea tehnico - edilitară;

Cr - zona căilor de comunicație;

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

III.REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOI

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

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

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

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

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

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

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

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

art.1.6 - Suprafața de teren dintre Canal și brațul C.F.R. - unde sunt situate puțurile de apă alcătuirii com. - Medgidia nord - este zonă protejată sanitară. În zonă se interzic construcțiile (cu excepția celor aferente Canalului sat)

gospodăririi apelor), pășunatul, utilizarea îngrășămintelor chimice ori naturale. Tratamentele chimice se vor efectua numai cu avizul Direcției de Sănătate Publică Constanța.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) - conductele de apă OL \varnothing 1200 mm Medgidia - Constanța, OL \varnothing 500 mm Medgidia - Cernavodă. \varnothing 300 mm Medgidia - Tortoman care vor avea un culoar

- pentru siguranță - protecție cu lățimea de minim 5 m de o parte și trasee ii.
- b) - Culoarele de protecție ale L.E.A. impun retragerea la minim 20 m L.E.A. 110 KV și minim 6 m pentru L.E.A. 6 KV (măsurată de la cablurile spre exterior)
- c) - Culoarul pentru conducta de motorină va avea 10 m lățime (câte 5 pe fiecare parte a traseului).
- d) - culoarele conductelor de gaze, existente și cea proiectată în care interzică autorizarea construcțiilor (cu excepția celor aferente funcționării și modernizării lor precum și traversărilor de către rețele și căi de comunicație) și să aibă lățimea de 70 m, respectiv câte 35 m pe fiecare parte a traseelor.

art. 3. Reguli generale pentru construirea în zonele funcționale

- art. 3.1.** Se recomandă racordarea scurgerilor acoperișurilor la canalul pluvial pentru diminuarea debitelor de apă care se scurg prin rigole.
- art.3.2.** Clădirile indiferent de funcțiune vor fi prevăzute cu garaje (sau și rezerva în P.A.C. pentru amplasarea acestora) . Se prevede min. 1 locuință iar în cazul celor cu spații comerciale se amenajează spații de min. 1 loc / 5 salariați .
- art.3.3.** Cuplarea clădirilor este obligatorie pentru loturile cu suprafața egală sau sub 300 mp. și cu frontul la stradă sub 12 m . Ea este recomandată în cazul loturilor mai mari de 300 mp sau cu frontul stradal peste 12 m deschidere .
- art.3.4.** În toate incintele se va marca platforma (deschisă sau închisă) per colectarea gunoierului menajer (în scopul evacuării lui periodice) și platforma gunoierului de grajd.
- art.3.5.** Pentru acoperirea clădirilor se recomandă folosirea învelitărilor în 4 ac cu utilizarea pantelor minime din normative , funcție de materialul utilizat .
- art.3.6.** La intersecțiile străzilor construcțiile și împrejurimile se vor realiza obligatoriu cu fațadă pentru asigurarea razelor de racordare și a vizibilității. Teșirea va rezulta din scurtarea cu 3,0 m laturilor incintei pe ambele direcții străzile din rețeaua majoră propusă , cu 3,0 m și respectiv 2,0 m la intersecția unei străzi principale cu una secundară și cu 2 m pe ambele direcții la intersecția străzilor secundare .
- art.3.7.** Se interzice amplasarea de clădiri care comercializează produse alcoolice la distanțe sub 100 m față de obiective de învățământ, de cult și față de cimitire.

IV . ZONE FUNCȚIONALE ÎN MEDGIDIA

a . ZONA CENTRALĂ „C”

Cap.1 . Generalități

- art.1.1.** Tipuri de subzone : Zona reprezintă principală concentrare de dotări de interes general : administrative (primăria , poliția , comenduirea gărzii municipale , sedii de instituții) , financiare , bănci , sedii de societăți , biserică și geamie , casa de cultură , muzeu , bibliotecă , cinematograful , liceu , 2 școli , piață agroalimentară , spații comerciale , servicii , scuarul central , bowling , locuințe în blocuri P + 4 , locuințe P , 2 puturi de adâncime pentru apă) .

financiar - bancare , comerciale) , echipare acustică , comunicativitate

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

Cap 2. Utilizare funcțională

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

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

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

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

art.3.7. Se vor evita împrejurimile pentru construcțiile care nu necesită protejare sau acces limitat . Imprejurimile se vor armoniza cu arhitectura clădirilor și garajurilor adiacente , ele nu vor depăși înălțimea de 1.40 - 1.60 m pentru

locuințe și 2 m pentru dotări (de regulă împrejuririle vor fi traforate 1 / 1 sau 2 / 3 din înălțimea lor) .

b . ZONA DE DOTĂRI PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL „ I S ”

Cap.1 Generalități 15 //

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

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

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

Cap. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor zonei

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

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

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

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

3. Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

sau 2 /

" S "

ectiv ,
i două
recum

onelor

ări de
dete lor ,
vitatea

aral se

ată de
lată și
rea la
atru

ala

ublice,
sau
3, alenai cu
dacă

m vor

pital ,
secția

art.3.5. Incintele instituțiilor publice vor avea împrejurimi traforate cu înălțimea de 1.8 - 2.00m . Se admit socluri pentru situații impuse de necesitatea dirijării apelor pluviale ori a unor ziduri de sprijin, sau pentru armonizarea cu garduri existente , socluri de clădiri , elemente de arhitectură .

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

c. ZONA REZIDENȚIALĂ

c1. ZONA DE LOCUINȚE ÎN BLOCURI - „ LI ”

Cap. 1 Generalități

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

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonelor este locuirea .

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

Cap.2. Utilizarea funcțională

art.2.1. În cadrul zonei sunt permise : sedii pentru societăți comerciale mici , spații comerciale cu volum redus de desfacere, ateliere de servire , cabinete medicale , etc.

Dotările vor avea acces distincte de cele ale locuințelor și de regulă grupate .

Racordurile la utilități se vor separa de cele ale locuințelor .

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

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

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

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

art.3.1. Completările ansamblurilor prin clădiri noi și extinderi (pe suprafețe alăturate sau supraetajări) ori lucrările de modernizare se vor efectua cu respectarea caracteristicilor generale ale grupului de construcții existente , tratarea lor ca elemente de legătură cu zonele adiacente existente sau proiectate / prevăzute . Se vor ameliora condițiile de orientare , indicatori de ocupare a

teritoriului , organizarea frontului construit stradal , circulația rutieră și pieton , echiparea tehnico - edilitară , spațiile verzi . Lucrările de extindere - modernizare pot fi efectuate cu utilizarea materialelor tradiționale , a materialelor noi sau combinații ale acestora .

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

3.2. Se recomandă ca acțiunea de modificare a acoperișurilor blocurilor să se facă folosind învelitori din tablă sau ondulină , cu poduri utilizabile , iluminate și ventilate prin lucarne , practicarea acoperirii în polată a balcoanelor , logiilor , marcare intrărilor .

c2 - ZONA DE LOCUINȚE CU LOTURI DOMINANT P + 1 - 2 ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „ LMp ”

Cap.1 Generalități

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

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea .

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

Cap.2. Utilizare funcțională

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

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

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

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

art.3.2. Parterele locuințelor se vor retrage cu 3,00 - 7,00 m față de aliniamentul propus al străzilor care alcătuiesc rețeaua majoră de circulație și cu 3,00 - 6,00 m față de alinierea actuală a străzilor secundare (v. pl nr 8 sc. 1 / 5.000 , propuneri de reglementări) . Dotările se vor retrage cu 1,00 - 3,00 m față de aliniamente

frontală ,
 arizare
 noi sau
 a noilor
 ir să se
 inate și
 igiilor și
 e parter
 1 cadrul
 e și
 au
 blice de
 ocive și
 plăcut ,
 etaje cu
 parter ,
 im P+1
 imai
 având
 construi
 re zona
 port de
 iderație
 fațade
 dotări
 imentul
 i - 8,00
 punerii
 nente ,

sau pot fi amplasate la limita acestora pe străzile comerciale (Decebal, Kemal Agi Amet , Ștefan cel Mare , etc) și pe străzile secundare . Garajele nu vor fi scoase în afara frontului construit (al clădirii principale) cu mai mult de 1,00m (și numai în cazul plasării lor la parter sau demisol) .

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

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

art.3.5. Parcajele se vor stabili prin P.U.Z. și P.U.D. propuse a se elabora pentru localitate prin P.U.G.
 Ele vor afecta suprafețe din incintele obiectivelor , iar când aceasta nu-i posibil se vor rezolva prin utilizarea străzilor secundare sau suprafețe ale domeniului public .

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

c3. ZONA DE LOCUINȚE CU LOTURI DOMINANT P - P+1 ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE „LM”

Cap.1 Generalități

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

art.1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea .

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

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

2. Utilizare funcțională

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

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Construcțiile se vor alinia cu străzile și clădirile zonelor de amplasament încăperile respectând orientările prescrise de R.G.U. (anexa nr. 1) corespunzător funcțiunilor și categoriei lor . În cazul existenței unor obiective de vecinătate (calea ferată , pod , Canal , dotare social - culturală , clădiri de valoare de patrimoniu , parc , etc) se va acorda atenție tratării arhitecturii alinierii în raport cu aceasta .

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

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

Garajele se vor trata ca volume secundare în rezolvarea frontului de stradă , recomandându - se retragerea în raport cu alinierea clădirii prin P.U.D.

Anexele gospodărești vor ocupa de regulă partea cea mai retrasă a incintei în raport cu strada (magazii de lemne , depozite , platforma de gunoi , ateliere de șoproane , etc) . Ziduri ale acestora pot servi ca ziduri de sprijin în preluarea unor eventuale diferențe de nivel ale terenurilor .

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

art.3.4. Clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele de apă , canalizare , electricitate existente în zonă , cu avizul administratorilor acestora .

recomandă cuplarea racordurilor în zona de stăpungere a carosabilului străzilor secundare .

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

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

Cap. I . Generalități

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

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

ăului și
eciale (
avizele

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

lasare ,
nr.3)
ctive în
dire cu
urale și

Cap.II Utilizare funcțională

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

ată de
i. și cu

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

clădiri

art 2.3. În fâșia cu lățimea de 21,0 m față de axul D.N.22C din cuprinsul zonei industriale Medgidia Nord este interzisă construirea , spațiul rezervându-se pentru artera colectoră a traficului aferent, corespunzător avizului AND și propunerii P.U.G.

o uit
teilor în
teliere ,
efluarea

Se admite pozarea rețelelor edilitare în afara carosabilului propus al D.N. pe bază de P.U.Z.

undare
ăltime .

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

izare și
a . Se
răzilor .
ru zona

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

- plasarea volumelor principale orientate spre arterele principale (D.N.22C , Bd.Independenței , Străzile Dezrobirii , Cuza Vodă , Republicii , Progresului) cu rezolvarea arhitecturală a fațadelor în ansamblul fronturilor construite .

- amplasarea construcțiilor care produc disconfort cât mai departe de zonele de locuit adiacente și comasarea clădirilor într-un grad cât mai mare , cu respectarea cerințelor tehnologice și de securitate .

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

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

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

art.3.5. Împrejmirile se vor rezolva combinat : opace în porțiunile care necesită protecție severă , transparente în zonele expuse spre preuzinale sau mixte funcție de caracteristici proprii obiectivelor . Înălțimea lor nu va depăși 2,0 m (

ustrială
ustrială
șific de
ecom" ,
erie de
rietate
calitate
f " S.A.

ustrială
a Est .
ecizate

metalici de
A"
med S.A.
Constanța
irigații
repararea
imbalaje
ente sau
animale
cabine
evoluat în
incintelor
mătoarele
role
cazarea
ea în caz
pozitare
necesare
necesare
cotehnice
il hrânirii
- P.U.Z.
aspect
rea lor în
năbindu-
arterele
erile față
lățime
și studii
SPAȚIU
acentă
din
isulman

, Stadioanele „Central,, ,,J.M.U.M.,, și „Cimentul,, și pădurea amenajată lângă
intersecția D.N.22C cu D.J.224
Prin P.U.G. se prevăd : amenajarea parcului dendrologic , a porțiunilor de faleză
pe malul de nord și sud în intravilan , a plantațiilor de protecție între stația de
epurare și parcul de agrement - sport. lângă pista de canotaj .

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

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

2. Utilizare funcțională

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

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

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

3. Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

g. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ „ GC ”

Cap 1 , Generalități

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

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

art.1.3. Funcțiunile complementare admise sunt construcțiile și transporturile de
persoane și mărfuri , prestări servicii , producție pentru baza de producție a
gospodăriilor comunale și respectiv pentru „ Transanto ” S.A. în zona cimitirului

10
musulman propus să admită utilizarea unor suprafețe pentru pepinieră de
și arbuști pentru întreținerea spațiilor plantate și comercialitate.

Cap.2. Utilizare funcțională

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

art.2.2. Pentru sere, răsadnițe, cimitirele și rampa de gunoi propuse în P.U sunt necesare documentații de urbanism și studii de fezabilitate, care detalieze modul de organizare, dimensiuni ale componentelor, elemente penutilități și de funcționalitate specifice în contextul caracteristicilor terenurilor nvecinătăților lor.

Pentru cimitirul ortodox propus este necesar avizul Ministerului Transporturi asupra P.U.D. și sudiului de abilitate.

Cap. 3. Conditii de amplasare și conformare a constructiilor

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

h. ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICĂ „TE”

Cap.1. Generalități

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

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

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

Cap. 2. Utilitate funcțională

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

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

de pomi

Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

amenajarea
activităților
activităților
a unor

în P.U.G.
care să
te pentru
rilor noi,

porturilor

i. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE „C”

i.1. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE „Cr”

Cap. 1 Generalități

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

cu
zonelor
teren

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

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

existente
lexul de
pompare
stente și
eglare a
cu apă,
gazelor,
enuri cu

Cap 2. Utilizarea funcțională

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

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

ilor și

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

pă nu se
nizări se
copuri:

i. 2. ZONA CĂILOR FEROVIARE „Cf”

Cap. 1 Generalități

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

propuse
specifice

ntații de
edilitare

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

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

Cap. 2 Utilizare funcțională

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

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

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

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Noile construcții sau extinderi se vor face preponderent prin comasare a clădirilor, respectând alinierea în raport cu cele existente, cu obiectiv principale (gară C.F.R., canalul, silozul, etc). Se recomandă creșterea regimului de înălțime, utilizarea acoperișurilor cu 4 ape, lucarnelor. Clădirile se vor racorda la rețelele existente adiacent zonelor de amplasare.

13. ZONA CĂILOR NAVIGABILE „C n”

Cap. 1. Generalități

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

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

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

Cap.2-Utilizare funcțională

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

Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

art.3.1. Clădirile se vor alinia în corelare cu cele existente, care la rândul lor urmăresc alinierea cînturilor portului și Canalului. Volumetria și procentul de

necesare
: în zona
ul rulant
alații, iar

ocupare se stabilesc prin Studii de Fazabilitate și sunt determinate de specificul activităților obiectivelor.

J. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ „S”

Cap.1. Generalități

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

najări ale
cu avizul

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

măsurată
se admite
rilor și al

Cap.2. Mențiuni

art.2.1. Zona militară din sud vestul localității este traversată de o conductă de transport apă ϕ 500 mm, care necesită menținerea posibilităților de intervenție pentru reparații, întreținere și implică o retragere de min.5 m a construcțiilor pentru protecție

interzisă
factorii

art.2.2. Studiile urbanistice au evidențiat necesitatea structurării zonei astfel ca în perspectivă să fie posibil un racord fluent, scurt, foarte eficient între autostradă și podul peste Canal prin traversarea și restructurarea ei.

omasarea
obiective
creșterea

Avizul M.Ap.N. respinge propunerea întrucât „afectează terenuri, construcții și activități speciale”.

are.

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

ă pentru
în lungul
talului.

K. ZONA CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE „TR”

Cap.1. Generalități

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

apă de

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

șitate
ținere,
servicii. În
nsporturi

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

Cap.2. Utilizare funcțională

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

.Z. sau a
binate și
ociment.
Direcția

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

ândul for
sentul de

L. ZONA CU TERENURI PERMANENT SUB APE „TA”

1. ZONA CU TERENURI PERMANENT SUB APE „ TA ”

Cap.1. Generalități

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

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

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

Cap.2. Utilizări funcționale

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

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

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

art.3.1. Construcțiile situate în zonele adiacente suprafețelor sub ape se orienta în raport cu malurile (cheiurile) acestora și cu importanța lor , fațadele vor fi rezolvate arhitectural în consecință .

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

V. ZONELE FUNCȚIONALE DIN LOCALITĂȚILE COMPONENTE

a. ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL „ I Sr ”

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

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

art.3. Construirea (clădiri noi sau extinderi) se va face cu detalier problemelor prin P.U.Z. - P.U.G. În proiectele de urbanism se vor stabili condiții

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE „A”

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

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

art.3. Funcțiunile complementare admise zonei sunt derivate sau auxiliare funcțiunii dominante: prelucrarea diversificată a producției agrozootehnice (mori, abatoare, cernangerie, vinificație, alcool, servicii în agricultură, construcții, prelucrarea metalelor, lemnului, etc) condiționat de protejarea

cadrat de
ale văilor
în parcul
al

naval în
e canotaj

ement al
în cadrul

și vor fi
ptu.
cu
ostarea
propuse

or efectua
studii de

e se vor
lor, iar

i multiple
edilitare
)

ENTE

iectate

în Valea
funcțiuni
că, sedii

etajierea
condițiile

mediului , a confortului zonelor funcționale și corelarea cu acestea și structurarea localităților .

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

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

d . ZONA SPAȚIILOR VERZI „ Pr ”

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

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

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

e . ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ „ Gr ”

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

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

f . ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ „ Tr ”

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

art.2. Suprafețele susmenționate reprezintă zone protejate sanitar , necesitând împrejuriri . Pe raza de 25 m în jurul puțurilor forate este interzisă construirea de orice fel .

g . ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE „ CR ”

art.1. Zona reprezintă terenurile aferente drumului județean în traversarea satului Valea Dacilor , drumul de acces în satul Remus Oprea , străzile existente și propuse în cele 2 sate . În zona căilor de comunicație se înscrie și stația C.F.R. Valea Dacilor .

art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este transportul rutier auto sau cu tracțiune animală precum și asigurarea relațiilor între zonele periferice și în interiorul lor . Funcțiunile complementare sunt pozarea rețelilor edilitare , parcarea (numai pe arterele secundare cu lățimea de min 5,50 m și amplasarea de lucrări publicitare (pe artere majore) .

itea in

art.3. Arterele propuse vor fi amenajate numai pe bază de planuri urbanistice de detaliu , avizate potrivit legii , iar construirea în ampriza arterelor implică avizul prealabil al administratorului drumului .

ii zonei
P.U.Z. -

art.4. Distanța între gardurile situate de o parte și de alta a D.J.381 în traversarea satului Valea Dacilor va fi de min. 24,0 m . Pentru celelalte străzi ea va fi de 11,0 m (stăzile principale) și 9,0 m pentru străzile secundare .

ctiilor și
niere și
și de
elor .

art.5. La intersecțiile străzilor , colțurile incintelor vor fi teșite pentru a permite vizibilitatea și fluența circulației . Pentru străzile principale teșirea va rezulta din scurtarea cu 3,0 m a gardurilor pe ambele direcții, la cele secundare cu 2,0 m , iar la intersectarea unei străzi principale cu una secundară 3,0 m și respectiv 2,0 m .

âte una

art.6. Pentru zona căii ferate și stația C.F.R. se vor respecta prescripțiile secțiunii IV i2 cap .2 . art.2.1. și art.2.2. *

reere ,
cente .

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A. Conținutul regulilor pentru U.T.R. - ri este structurat astfel:

a - Descriere UTR

1. Delimitare
2. Fond construit actual
3. Funcțiunea dominantă
4. Regim de înălțime
5. Terenuri disponibile
6. Echipare edilitară

b - Reglementări

1. Funcțiuni admise
2. Regim de înălțime
3. Alinierea clădirilor
4. Caracteristici arhitecturale
5. P.O.T. maxim
6. Zone cu interdicții temporare / definitive
7. Condiții speciale de intervenții în zone speciale
8. Alte situații specifice

nele de

ate , în
perarea
sanitară
uințe și

eanu

a - UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ ALE LOCALITĂȚII MEDGIDIA

esitând
struirea

U.T.R - E1 (CENTRU)

A. DESCRIERE

ersația
străzile
scrie și

1. Limite : vest - Str.Republicii , nord - Artera proiectată , sud - str.Tineretului , est - str.Mărgăritarului .
2. Fond construit actual : dotări reprezentative (primăria , poliția , casa de cultură , biblioteca municipală , filiala B.C.R. , etc) , sedii S.C. , spații comerciale , Școala nr.1 , geamia , blocuri cu magazine la parter , locuințe în blocuri P + 1 - 4 și locuințe P cu loturi individuale , cu suprafețe variabile , clădiri cu arhitectură specifică incluse sau propuse pe lista monumentelor istorice .
3. Funcțiunea dominantă: zonă centrală , cu piață publică aferentă
Alte funcțiuni : prestări servicii, zonă rezidențială
4. Regim de înălțime : P , P + 1 - 4 (mediu P + 2) .
5. Terenuri disponibile : suprafețe reduse , sunt necesare restructurări pentru locuințele modeste în stare rea - mediocră , și asanarea de anexele improvizate ,

acțiune
teriorul
care (:
lucrări

6. echiparea edilitară : rețele de apă , canalizare menajeră și pluvială , încălzire cca 1/3 din volumul construit prin C.T. de ansamblu .

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise : zona centrală , cu activități dominante administrative culturale , comerciale și de prestări servicii și funcția rezidențială .

2. Regimul de înălțime : min. P + 1 , max. P + 4 (optim P + 2 cu masardă) .

3. Alinierea clădirilor : Pe strada Republicii se va respecta liniamentul actual iar în zona intersecțiilor cu străzile Tineretului și T.Vladimirescu el va fi determinat prin P.U.D. cu rezolvarea problemelor de circulație .

Pe străzile Poporului , Decebal , Kemal Agi Amet și Mărgăritarului locuințele se pot plasa , pe aliniament , cu dotări la parter ; având caracter de străzi comerciale , cu intensă circulație pietonală și utilizabile ca atare (integral sau prin programări) .

Pe celelalte străzi secundare se recomandă retragerea frontului construit de la aliniamente cu 2,0 - 7,0 m .

Pentru artera de legătură proiectată de gradul II , alinierea se stabilesc prin P.U.Z. , iar pe străzile rețelei majore propuse la 3,0 - 7,0 m de aliniamentu propus .

4. Caracteristici arhitecturale . se recomandă preluarea în formă modernă elementelor tradiționale , utilizarea acoperișurilor în pantă cu învelitori din țiglă (sau înlocuitori) , corelarea cu alinierea și registrele orizontale ale clădirilor adiacente , cu valoare arhitecturală .

5. P.O.T. maxim : pentru dotări conf.R.G.U. ; 40% pentru locuințe cu dotări aferente (recomandându - se plasarea lor la parter sau parter și etaj I) , 30 % pentru locuințe P + 1 -2 în loturi de 301 - 500mp ; 35 % pentru loturi de 201 - 300mp și 40 % pentru loturi de 150 - 200 mp .

6. Zone de interdicție temporară / definitivă :

Construirea în zonă prin ocuparea de terenuri , necesită întocmirea de P.U.Z. pentru rezolvarea detaliată a circulației și intersecțiilor , aliniamentelor stradale , parcarilor , încărcarea arhitecturală optimă a clădirilor înscrise în liste monumentelor .

7. Condiții speciale de intervenție în zona protejată :

Construirea în U.T.R. necesită avizul comisiei județene a monumentelor istorice datorită încadrării în zonă protejată arheologic și arhitectural .

8. Limite:

Limita de nord a U.T.R. se va organiza ca front construit reprezentativ Canal , cu respectarea orientării clădirilor în raport cu punctele cardinale ; construirea va fi condiționată de înlăturarea anexelor și înprăjmuită improvizate .

U.T.R. - V1 (CENTRU)

A. DESCRIERE

1. Limite : est - str. Republicii , nord artera de legătură cat II proiectată , sud str.Tineretului , vest - str.Lupeni .

2. Fond construit : dotări reprezentative , de interes teritorial / municipal muzeul , cinematograful , C.E.C. , bănci , piața agroalimentară , liceul musulman școala nr.6 , biserica , sedii ale administrației locale , spații comerciale , prestări servicii) , locuințe în blocuri P + 1 - 4 , locuințe P cu loturi individuale (unele cu spații comerciale adiacente) , grădina publică .

3. Funcțiunea dominantă : zonă centrală cu activități comerciale administrative , de învățământ , locuire .

4. Regim de înălțime : P, P + 1 - 4 (mediu P + 1 - 2)

zărire
 strative.
 dă).
 actual,
 el va fi
 înțele se
 merciale
 sau prin
 uit de la
 esc prin
 lementul
 și
 ilor
 tări
 %
 1 -
 tă, sud
 nicipal (
 isulman
 , prestări
 unele cu
 erciale

5. Terenuri disponibile : suprafețe reduse libere ; este necesară renovarea treptată a clădirilor vechi în stare rea și salubritatea U.T.R. prin înlăturarea anexelor improprie .

6. Echipare edilitară : alimentare cu apă , canalizare menajeră , parțial canalizare pluvială , și termoficare prin C.T. de ansambluri .

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise : zona centrală cu dotări diversificate (administrație , comerț , învățământ - cultură , prestări servicii) și rezidențială .

2. Regim de înălțime : minim P + 1 , maxim P + 4 (optim P + 2) :

3. Alinierea clădirilor : la aliniament pe străzile Poporului , Republicii , Radu Nagru și retrase cu 2,0 - 7,0 m , pe străzile secundare și cu 3,00 - 7,00 m față de aliniamentul propus pe strada Tineretului .

Pe artera propusă la nord și în zona intersecțiilor străzilor rețelei majore, aliniamentele se determină prin P.U.Z.

4. Caracteristici arhitecturale : Clădirile se vor executa exclusiv din materiale durabile , cu acoperișul în 4 ape , înveșitori din țiglă sau tablă , elemente de subliniere corelate cu volumele adiacente .

5. P.O.T. maxim : pentru dotări conf.R.G.U. , pentru locuințe 30 % și locuințe cu dotări 35 % .

6. Zone cu interdicții temporare / definitive : este necesar P.U.Z. pentru rezolvarea circulației , stabilirea traseului drumului dintre pod și zona industrial - portuară încadrarea corespunzătoare a clădirilor cu valoare arhitecturală .

7. Condiții speciale de intervenții în zone protejate : Construirea în spațiul marcat ca zonă protejată arheologic și arhitectural , este permisă numai cu avizul Comisiei Județene a Monumentelor istorice .

Se va rezolva detaliat modul de punere în evidență , a clădirilor cu valoare arhitecturală .

8. Alte condiții specifice : terenul liber de pe strada Lt.O.Hârâciu la vest de biserică este propus a fi rezervat pentru teatrul municipal . Pentru lucrările de modernizare a blocurilor existente , se vor respecta regulamentele secțiunii C1 , cap. 1 - 3 .

U.T.R. - V2 (BLOCURI ZONA VEST)

A. DESCRIERE

1. Delimitare : est - str.Iupeni ; nord - str.Poporului ; vest - Bd.Independenței

2. Fond construit : blocuri P + 4 , 3 blocuri P + 10 , 1 școală , 1 grădiniță , magazine .

3. Funcțiune dominantă : rezidențială , cu dotări aferente

4. Regimul de înălțime : P + 4 (mediu) .

5. Terenuri disponibile : Suprafețe limitate

6. Echipare edilitară : alimentare cu apă , canalizare menajeră , canalizare pluvială - partea de vest , termoficare prin C.T. de ansambluri .

2. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise : zonă rezidențială , cu dotări aferente .

2. Situații speciale . ZONĂ CONSTITUITĂ . Se pot autoriza : lucrări de reparații , modernizare , schimbări de funcțiuni (dotări nepoluante , care nu produc disconfort - în condițiile legii) , extindere șc.nr.5 cu respectarea P.O.T. max.25 % ; și modernizări alerețelelor edilitare , introducerea gaze .

Se rezervă spațiul amplasamentului pasarelei peste Bd. Independenței spre Orașul Nou .

U.T.R. - V3 (PARC EXPOZITIE)

A. DESCRIERE

1. Delimitare : nord - Canal , sud și est - Str. Poporului și arteră de legătură gr. I propusă ; vest - prelungire str. Albinelor .
2. Fond amenajat : plantație mixtă , peluze înierbate , casete florale , alei asfaltate , platforme asfaltate cu jocuri copii , sculpturi din ceramică , drum de halaj cu trotuare , chei vertical cu balustradă metalică .
3. Funcțiune dominantă : parc de recreație , agrement și expoziție de sculptur în aer liber .
4. Regim de înălțime : plantații înalte , arbuști
5. Terenuri disponibile : partea de sud cu vegetație spontană , având o porțiune mlăștinoasă și alta ocupată cu cca. 10 garaje (construcții privizori) .
6. Echipare edilitară : dispune de rețele de iluminat și alimentare cu apă . Parcul e traversat de conducte de apă , canalizare menajeră și pluvială de interes municipal .

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise : propus a se organiza ca parc - expoziție pentru sculpturi din beton , ceramică , piatră , etc) .
2. Mod de amenajare : obiectivul se va organiza pe bază de P.U.Z. și P.U.D. cu lucrări de captare a izvoarelor și regularizarea caziului de scurgere cu lucr. apă .
Se vor crea spații de montare (expunere) a sculpturilor și lucrări de piață strictă corelare corespunzător etapelor de dezvoltare .
3. Interdicție temporală : Lucrările se vor amplasa numai pe bază de planu urbanistic și studii pentru spațiile verzi aprobate legal pentru corelare ansamblului .
4. Alte situații specifice : Lucrările din fâșia de 100 m lățime în lungul canalului necesită avizul Ministerului Transporturilor .
Conformarea aleilor va ține seama de traseele rețelelor edilitare existente (apă canalizare , electrice) și propuse (apă , canalizare , electrice , gaze) .

U.T.R. - V4 (STADION)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: est - Bd. Independenței și prelungirea Str. Albinelor; sud - incinta stadion; vest - intravilanul
2. Fond construit actual: stadion 25.000 locuri, teren antrenament, sală sport 1.500 locuri, bazin înnot acoperit, patinoar descoperit.
3. Funcțiunea dominantă: sport, auxiliare comerț (hotel, bufet).
4. Regim de înălțime: P-P+1.
5. Terenuri disponibile: nu există
6. Echipare edilitară: rețele de apă, de canalizare menajeră, canalizare pluvială adiacentă, încălzire - CT proprie.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: sport, funcțiuni comerciale auxiliare.
2. Regim de înălțime: P-P+1
3. P.O.T. maxim: fără obiect (se stabilește prin studiu).
4. Alte situații specifice: Zona este constituită - se pot executa lucrări modernizare, reparații, acoperire patinoar, tribune, diversificare activități auxiliare, lucrări de rețele (reparații, alimentare gaze), consolidare / sprijin teren.

U.T.R. - V5 (ORASUL)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - incinta stadion, est - Bd. Independenței; sud - Str. Pestilor și zonă specială III; vest - limită intravilan.

ătură gr. II
ale, alei
drum de
sculpturi

2. Fond construit actual: blocuri de locuințe P+1-4, locuințe P cu loturi aferente, dotări aferente locuințelor și taluz plantat.
3. Funcțiunea dominantă / alte funcțiuni: rezidențială cu dotări aferente (comerciale, învățământ preșcolar, spații verzi).
4. Regim de înălțime: P-P+4 (mediu P+2).
5. Terenuri disponibile: suprafețe neconstruite reduse.
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, încălzire prin centrală termică de ansamblu și sobe.

având o
zorii),
cu apă
uvială de

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: Zonă constituită având condiții de dezvoltare limitată a funcțiunii rezidențiale. Este necesară suplimentarea dotărilor comerciale, de servire, și de învățământ (primar).
2. Regim de înălțime: Dotările noi se vor amplasa prin studiu de urbanism detaliat (PUZ, PUD), stabilind condițiile amplasării.
3. Condiții speciale: Se vor rezerva amplasamentele pasajului pietonal peste Bd. Independenței spre centru și stației de reglare presiune gaze. 80 % din suprafața UTR este inclusă în zona de protecție a stației meteorologice (obiecte sub 25 m înălțime se pot amplasa, cele înalte necesitând analiză și avizare).

sculpturi (
PIID cu

U.T.R. - V6 (ZONE SPECIALE MAPN și MI)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - străzile Lupeni, Peșterii și Ansamblul Orașul Nou; sud - limita intravilanului și cimitirul ortodox; vest - cimitirul, Str. Română și locuințe parter (fundul loturilor).
2. Funcțiunea dominantă: Zonă specială
3. Echipare edilitară: racorduri la rețelele localității, termoficare CT proprie.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiunea: zonă specială
2. Condiții speciale: construirea se autorizează în condițiile stabilite de lege. Zona e traversată de o conductă de transport apă ϕ 500 mm azb, care necesită protecție și spații pentru intervenții - reparații și deviere parțială în zona cimitirului.

PUG evidențiază necesitatea cunoașterii și analizei de către organismele abilitate a propunerii de stabilire a unei legături între pod și autostradă prin traversarea zonei și restructurării / compensării în zonele funcționale adiacente în etapa de perspectivă îndepărtată.

Construirea pe terenurile adiacente și în cele situate peste drum de zona specială - se face numai cu avizul prealabil al MAPN, MI și SRI.

e pluvială

U.T.R. - V7 (CIMITIRUL CREȘTIN)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: vest și nord - zonă specială; vest - locuințe P cu loturi individuale (funduri de loturi); la sud - locuințe P cu loturi, teren liber și limita intravilanului.
2. Fond amenajări și construcții: morminte, cripte, administrație, capelă, atelier pietre funerare și monumentul eroilor sârbi din primul război mondial, propus a fi înscris pe lista monumentelor protejate.
3. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, iluminat.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: cimitir.
2. Condiții speciale: Normele sanitare interzic construirea de locuințe, dotări, unități ce impun mediu fără impurități în fașia cu lățimea de 50 m în jurul cimitirului.

ucrări de
activități
sprijinire

Peșterii

Se admite construirea de garaje, ateliere diverse, depozite nealimentare, amenajarea de spații verzi de protecție, sere de flori, etc.

U.T.R. - V8 (STR. CĂLUGĂRENI ȘI ROMÂNĂ)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Tineretului; sud - limita de fund a loturilor în lung Străzii Ștefan cel Mare; est - blocuri spitalul vechi și Str. Republicii; vest - zonă specială și Str. Lupeni.
2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi individuale diferențiate suprafață, stare medie - rea, materiale semidurabile și nedurabile, 2 dot principale: Poșta - Romtelecom și Filială Banca Agricolă (clădire înscrisă în lista monumentelor protejate arhitecturale), dotări improvizate aferente locuințelor.
3. Funcțiunea dominantă: rezidențială (locuințe P-P+2 cu loturi), funcții comerciale, administrative reduse.
4. Regim de înălțime: P (dominant) - P+3.
5. Terenuri disponibile: nu există, pot fi obținute prin restructurări și creșterea procentului de ocupare a terenului.
6. Echipare edilitară: rețele de apă, canalizare menajeră, canalizare parțială, telefonie, CT, Poșta - Romtelecom.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări și servicii (la parter, parter și etajul clădiri cuplate sau independente).
2. Regim de înălțime: minim P+1, maxim P+4, (mediu P+2 sau P+1 mansardă).
3. Alinierea clădirilor: retragere 2,0 - 7,0 m față de aliniament pe străzile secundare și 3,0 - 7,0 m față de aliniamentul propus al străzilor majore. Pe străzile secundare având carosabilul de minim 7 m lățime se admite amplasarea dotărilor pe aliniament (la parter sau independente). În zona intersecțiilor străzilor majore, alinierea se determină prin studiu cu rezolvarea priorității problemelor de circulație. Se recomandă cuplarea volumelor pe lateral.
4. Caracteristici arhitecturale: Preluarea elementelor tradiționale și arhitectură modernă, acoperirea în 4 ape cu iluminarea - ventilarea podurilor.
5. P.O.T. maxim: 30 % pentru loturi de 301 - 500 mp; 35 % pentru loturi de 201 - 300 mp.
6. Zone de interdicție temporară - definitivă: Nu se acordă autorizație în zona intersecțiilor străzilor majore până la rezolvarea lor prin FUZ - aprobate corespunzător legii.
7. Condiții speciale: Relieful terenului, textura rețelei stradale, a fondului construit și de rețele edilitare, ridică probleme deosebite în zona intersecției străzii Republicii cu străzile Călugăreni și Tineretului pentru rezolvarea problemelor de urbanism. Nu se admit dotări pe străzile majore care implică staționare sau parcare în spațiul carosabil.

U.T.R. - V9 (BLOCURI SPITAL VECHI)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Ecaterina Teodorescu; vest - Str. D. Chisoș și sud - Str. Ștefan cel Mare și cimitirul musulman; est - Str. Republicii.
2. Fond construit actual: blocuri de locuințe P+4, 3 g. etaj, spații comerciale și câteva locuințe P cuplate, sau independente, cu loturi.
3. Funcțiunea dominantă: rezidențială, funcțiuni comerciale secundare.
4. Regim de înălțime: P-P+1 - 4 (dominant P+4)
5. Terenuri disponibile: suprafațe restrânse.

imentare,

5. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială - parțială, încălzire prin CT de ansamblu, telefonie.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, comerț, prestări servicii.
2. Regim de înălțime: minim P+1, maxim P+4 (mediu P+3)
3. Alinierea clădirilor: retragere la 3,0 - 7,0 m față de aliniamentul propus al străzilor majore pentru locuințe și pe aliniament pentru dotări.
4. Caracteristici arhitecturale: volumele se vor conforma potrivit spațiilor libere existente sau rezultate din restructurări. Se recomandă arhitectură simplă, de factură modernă, cu acoperișuri în 4 ape și spații comerciale la parter (și etajul I).
5. P.O.T. maxim: 35 %.
6. Zone de interdicție temporară: se va acorda autorizarea în lungul Str. Ștefan cel Mare după rezolvarea prin P.U.Z. a traseului propus cat. II corectat, și rezolvarea intersecției cu Str. Republicii.
7. Condiții speciale: corectarea străzii Ștefan cel Mare implică demolări, compensări de terenuri și restructurări ale rețelelor edilitare.

in lungul
est - zona

nțiate ca
2. dotări
scrisă pe
afereente

funcțiuni

U.T.R. - V10 (ZONA STR. MONUMENTULUI

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - fundul loturilor situate pe strada Ștefan cel Mare; vest - cimitirul creștin și limita intravilanului; sud - limita intravilanului; est - cimitirul musulman și incinta rezervorului de apă
2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi individuale din materiale nedurabile, și dotări comerciale improvizate. Depozit en gross, și sediu Asociație agricolă în extremitatea de sud.
3. Funcțiunea dominantă: rezidențială, funcțiuni secundare, comerciale și agricole.
4. Regim de înălțime: P (98 %) și P+1 (2%).
5. Terenuri disponibile: parcelare 100 de loturi din care s-au construit 5, și teren agricol liber 1,5 ha.
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră 60 %, fără canalizare pluvială, încălzire cu sobe.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, comerț și prestări servicii aferente, depozitare și agricole restrânse la încintele existente.
2. Regim de înălțime: P+1 și P clădiri auxiliare (dotări, anexe).
3. Alinierea clădirilor: 2,00 - 6,00 m retragere de la aliniament și la aliniament pentru dotări pe străzi secundare; 3,0 - 6,0 m pe străzile majore (față de aliniamentul propus). Cuplare la una din limitele laterale sau independentă.
4. Caracteristici arhitecturale: arhitectură simplă, corelată cu edificiile din loturile adiacente, acoperire în 4 ape.
5. P.O.T. maxim: 35 % pentru loturi 201 - 300 mp suprafață, 30 % pentru loturi având peste 300 mp.
6. Zone cu interdicții temporare - definitive: se interzice autorizarea fără P.U.Z. - P.U.D. în zona intersecției străzilor din rețeaua majoră și pe terenul agricol proprietate particulară la sud de cimitir.
7. Condiții speciale de intervenții în zone protejate: fără obiect.
8. Alte condiții specifice: pentru corectarea parțială a traseului conductei de transport apă din zona cimitirului creștin se va întocmi studiu de specialitate.

o a
U
je
rea
lică

ud - Str

merciale

e)

U.T.R. - V11 (CIMITIRUL MUSULMAN)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - strada Ștefan cel Mare; sud - str. Monumentului incinta centrului de meditații; est - str. Republicii; vest - locuințe P.
2. Fond amenajări - construcții: morminte, cripte, administrație, alei personale, atelier pietre funerare
3. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, iluminat.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: cimitir.
2. Condiții speciale: Normele sanitare interzic construirea de locuințe, depozități, unități ce impun mediu fără impurități în fâșia de 50 m în jurul cimitirului.
Se admite construirea de garaje, ateliere diverse, depozite nealinimentate, amenajarea de spații verzi de protecție, sere de flori, etc.

U.T.R. - V12 (EDILMED S.A.)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - blocuri locuințe P+4; est - Str. Republicii; vest - locuințe P cu loturi; sud - limita intravilanului.
2. Fond construit actual: rezervoare înmagazinare apă din beton armat, săli și ateliere întreținere parc auto și utilaje gospodărie comunală și transportul auto, fermă avicolă și teren liber (4,0 ha).
3. Funcțiunea dominantă / alte funcțiuni: gospodărie comunală / lucrări edilitare, zootehnie.
4. Regim de înălțime: P-P+1.
5. Terenuri disponibile: teren liber proprietate particulară, arabil în intravilan.
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, încălzire prin CT. de incinte.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: se mențin funcțiunile actuale ale incintelor. Pe terenul liber: prestări servicii, depozite.
2. Regim de înălțime: se determină prin P.U.D. și Studii de fezabilitate
3. Alinierea clădirilor: pentru incintele actuale minim 10 m față de axul străzii Republicii. Pentru terenul liber retragerea se rezolvă prin P.U.Z. - P.U.D. cu detalierea străzii Republicii ca acces al localității spre autostradă.
4. Caracteristici arhitecturale: Zona are frontul constituit în partea ocupată de construcții. Extinderile vor trata unitar arhitectura obiectivelor existente, admitându-se acoperișuri în 4 ape. Pentru suprafața liberă clădirile se vor conforma în raport cu profilul lor.
5. P.O.T. maxim: se determină prin studii de fezabilitate.
6. Zone cu interdicții temporare: Pe terenul liber se poate autoriza construirea numai după avizarea P.U.Z. - P.U.D. aprobat.
7. Condiții speciale în zone protejate: Incinta stației de înmagazinare - tratare apă reprezintă zonă protejată sanitară. Construirea pe fâșia cu lățimea de 25 m în jurul incintei se va face cu avizul Direcției de sănătate publică și al „ EDILMED S.A.
8. Alte situații specifice: Construirea în incintele plasate vis - a - vis de zona specială necesită avizul M.Ap.N. - Statul Major General conform legislației.

U.T.R. - E2 (LICEUL NR. 3)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - Str. Tineretului; sud - Str. Ion Creangă; vest - Str. Republicii; est - Str. Mărgăritanului.

2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi (în stare medie - rea) cu dotări aferente (spații comerciale, prestări servicii, cabinete), scuar poștă, liceul Nicolae Bălcescu și Centrul militar (stare bună).
3. Funcțiunea dominantă: rezidențială; Alte funcțiuni: comerciale, culturale.
4. Regim de înălțime: P - (locuințe, spații comerciale); P+2 - 3 (un bloc de locuințe, liceul, centrul militar).
5. Terenuri disponibile: nu există; construirea se poate face prin extinderi, dezafectări cu refaceri.
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială (partea de est), încălzirea cu sobe și din CT, liceul Nicolae Bălcescu.
- B. REGLEMENTĂRI**
1. Funcțiuni admise: rezidențială, comercial, bancare; cultural - educație; prestări servicii (nepoluante sau surse disconfort).
2. Regim de înălțime: minim P+1, maxim P+3 (mediu P+2 sau P+1+ mansardă). în jurul scuarului P+2 și alinieri.
3. Alinierea construcțiilor: La aliniamentul propus pentru dotări independente sau la parter, și retragere cu 3,0 - 5,0 m pentru locuințe pe străzile majore. La aliniament pentru dotări pe străzile secundare, și cu retragere de 2,0 - 6,0 m pentru locuințe. Pe limitele laterale se recomandă cuplarea,
4. Caracteristici arhitecturale: arhitectură modernă sau cu elemente tradiționale, acoperirea în 4 ape.
5. P.O.T. maxim: 35 % pentru loturi cu suprafața de 201 - 300 mp și 30 % pentru loturi cu suprafața peste 300 mp.
6. Zone cu interdicție temporară: aliniamentul străzilor majore se va stabili prin P.U.Z. cu rezolvarea intersecțiilor și a spațiilor pentru parcare.
7. Condiții speciale de intervenție în zone protejate: partea de nord a U.T.R. se înscrie în zona protejată arheologic și arhitectural. Construirea se va face numai cu avizul Comisiei județene a monumentelor istorice (vezi planșa nr. 8 scara 1: 5.000) și încadrarea monumentelor înscrise pe lista CIMEC.
8. Alte situații speciale: Rezolvarea intersecțiilor străzii Republicii cu străzile Tineretului și N. Bălcescu se va corela cu U.T.R. E1; V1; și V8. Scuarul se menține ca element reprezentativ al zonei, impunând fronturi construite unitare și regim de înălțime P+2.

U.T.R. - E3 (SPITAL)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Ion Creangă și Văii; vest - Str. Republicii; est - Str. Spitalului; sud - Str. Monumentului și incinta stației tratare apă.
2. Fond construit actual: spital - policlinică și blocuri de locuințe P+4
3. Alinierea clădirilor: Volume situate la distanțe și unghiuri variate față de aliniament pe bază de studii prealabile de urbanism.
4. Funcțiunea dominantă: sănătate / rezidențială.
5. Terenuri disponibile: suprafețe reduse (1000 + 3000 mp)
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială parțială, încălzire CT, proprie și respectiv de ansamblu.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: sănătate și rezidențială cu dotări aferente locuinții.
2. Regim de înălțime: zonă constituită; intervenții de extindere - amplasare comportă P.U.D.
3. Alinierea: construcțiilor: se determină prin studiu.
4. Caracteristici arhitecturale: Se determină prin P.U.D. funcția de obiect.
5. P.O.T. maxim: se determină prin P.U.D.

6. Zone cu interdicții temporare: intervențiile privind extinderi sau amplasări necesită P.U.D. aprobat, cu rezolvarea problemelor de circulație, intersecții parcaje.

7. Condiții speciale de intervenții în zone protejate: Extindere componentelor spitalului care necesită medii fără impurități, amplasarea sau amenajarea de spații comerciale și depozite cu profil alimentar, nu se va autoriza în fâșia cu lățimea de 50m în lungul cimitirului.

8. Alte condiții specifice: Autorizarea construirii vis - a - vis de zona specială se va face cu avizul M.Ap.N. - S.M.G.

U.T.R. - E4 (ZONA SPECIALĂ EST)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Văii și lotizare Zona est (în structurare); vest - Str. Spitalului; sud - Str. Republicii; est - drum existent; neamenajat.

2. Funcțiunea dominantă: zonă specială.

3. Echipare edilitară: racorduri la rețele ale localității; încălzire : CT, proprie.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: zonă specială

2. Condiții speciale: construirea se autorizează în condițiile legii. P.U.D. include propunerea de lărgire a străzilor Republicii și Văii în etapa de perspectivă îndepărtată, fiind posibile ocupări ale unor fâșii înguste de teren ale zonei speciale și compensarea lor integrală pe suprafața adiacentă din intravilan.

3. Pentru construirea în intravilan pe incintele situate peste străzile adiacente este necesar avizul M.Ap.N. - S.M.G.

U.T.R. - E5 (ZONA ȘCOALA NR. 7 - BLOCURI CIMENT)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Poporului; vest - Str. Mărgăritarului; sud - Str. Ion Creangă; est - Str. Valter Mărcineanu.

2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi, ansamblul „ blocuri ciment „ P+2, 2 blocuri P+3E, dotări P+1 (școală 8 săli de clasă, o fostă grădiniță, cabinete medicale, 1 complex comercial) și mici spații comerciale improvizate, aferente locuințelor.

3. Funcțiunea dominantă: rezidențială și dotări aferente

4. Regim de înălțime: P (1 / 2 din suprafață) P+2 ansamblul ;; bbc-uri cu

5. Terenuri disponibile: există suprafețe reduse pentru extinderi. Pot rezulta terenuri libere prin dezafectări / reconstruiri.

6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră; C.T. pentru blocurile și dotările P+1.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială și dotări aferente.

2. Regim de înălțime: P+1 - 2. Dotările anexă pot fi P independente sau cuplate locuințelor.

3. Regim de aliniere: Pe străzile principale propusa, clădirile se vor retrage la 3,0 - 6,0 m față de aliniamentul propus și 2,0 - 6,0 m față de aliniamentul actual pe străzi secundare pentru locuințe și la aliniament pentru dotări (în funcție de etaj, la parter, sau cuplate cu locuințe) Pe lateral se recomandă cuplarea unde este posibil (alinierea pe o limită laterală).

4. Caracteristici arhitecturale: ansamblul „ Blocuri ciment „ este zonă constituită fiind posibile intervenții numai prin P.U.D. avizat legal cu preluarea unor elemente ale clădirilor existente. În restul U.T.R. se recomandă arhitectură simplă funcțională cu toate acestea în lipsa

amplasări,
intersecții.

Extinderea
șaria sau
nu se vor

pecială se

5. P.O.T. maxim: 30 % pentru locuințe și 35 % pentru locuințe cu dotări.
6. Zone cu interdicții temporare / definitive: Aliniamentele principale în zona interdicțiilor cu alte străzi principale se stabilesc după rezolvarea problemelor circulației prin P.U.Z. Între Strada Poporului și Str. M.Basarab se interzice construirea întrucât terenul are pante foarte mari (zonă non aedificandi).
7. Alte condiții specifice: Zona dintre Străzile Tinerețului - la nord; Scarlat Vărnăv - la sud; Walter Mărăcineanu - la est și Mărgăritarului la vest este protejată arheologic, construirea urmând a se face cu avizul Comisiei județene a monumentelor istorice.

U.T.R. - E6 (ȘCOALA NR. 4)

A. DESCRIERE

vest - Str.

1. Delimitare: nord - Str. Poporului; sud - Str. Văii; vest - Str. Walter mărăcineanu; est - Str. Viilor.

rop...

2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi, din materiale nedurabile, în stare insalubră - rea în colțul de sud - est. Magazine improvizate și ateliere, anexe ale locuințelor și 1 școală 12 clase.

3. Funcțiunea dominantă: rezidențială.

G.

4. Regim de înălțime: P

de

5. Terenuri disponibile: spații reduse în unele incinte pentru extinderi și suprafețe eliberate prin dezafectări.

ile

6. Echipare edilitară: alimentare cu apă și canalizare menajeră (fără colțul de sud est).

intravilan:
adiacente

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială

2. Regim de înălțime: P+1.

- Str. Ion

3. Alinierea construcțiilor: 3,0 - 6,0 m față de aliniamentul propus pentru străzile majore și 2,0 - 6,0 m față de aliniamentul actual pe străzile secundare. Magazinele și serviciile pot fi amplasate pe aliniament.

ciment

4. Caracteristici arhitecturale: idem U.T.R. V8, V10, E5.

definită,

5. P.O.T. maxim: 30 % pentru locuințe și 35 % pentru cele cu dotări.

rate,

6. Zone cu interdicții temporare: în zona intersecțiilor dintre străzile majore, construirea necesită rezolvarea circulației pentru fixarea aliniamentelor.

școală

7. Alte condiții specifice: în incintele situate peste stradă față de zona specială - autorizarea necesită avizul M.Ap.N.

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

U.T.R. - E7 (PUTURI APĂ)

A. DESCRIERE

T. pentru

1. Delimitare: nord - drum de legătură propus; sud - Str. Poporului; vest - Str. Mărgăritarului.

școală

2. Fond construit actual: locuințe P cu loturi, 2 blocuri P+3; 1 depozit en gross, dotări aferente locuințelor, 5 puțuri de apă de adâncime din care 2 neechipate.

școală

3. Funcțiunea dominantă: rezidențială.

școală

4. Regim de înălțime: P

școală

5. Terenuri disponibile: loturi neconstruite în lungul Străzii Poporului, și zona joasă.

școală

6. Echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră.

școală

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări aferente.

2. Regim de înălțime: P+1 - 2 pe Strada Mărgăritarului; recomandat P+1 în rest; se admite P pe terenurile cu portanță redusă.

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

școală

3. Regim de aliniere: 3,0 - 6,0 m de la aliniamentul propus pe străzile majore
2,0 - 4,0 m pe străzi secundare. Pentru drumul de legătură se stabilește p
P.U.Z.
4. Caracteristici arhitecturale: clădiri simple, acoperire în 2 ape.
5. P.O.T. maxim: 30 %.
6. Interdicții temporare / definitive: Construirea în zona joasă și în zo
intersecțiilor străzilor majore se va face după elaborarea P.U.Z., cu stabilir
traseului arterei propuse, a aliniamentelor și zonei de protecție sanitară
puțurilor de apă. În zona de risc, construirea se va face numai cu măsuri
amenajări care să elimine pericolul alunecărilor de teren. Pe raza de minim 25
în jurul puțurilor este interzisă construirea.
7. Alte condiții speciale: P.U.Z. al zonei necesită avizul C.N. Apele Române
„Edilmed”, S.A. Puțurile vor fi amenajate pentru a evita infiltrarea apelor
suprafață.

U.T.R. - E8 (PARC DENDROLOGIC)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - canal; sud și vest - arteră de legătură cat. II propusă
stația de epurare.
2. Fond amenajat: grădini de legume; cartier de locuințe vechi (Str. Tăbăc
).
3. Funcțiune dominantă: culturi agricole, improvizație.
4. Echiparea edilitară: zone este traversată de conducte de canalizare majore.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: parc dendrologic, trasee de rețele edilitare (iluminat, ap
canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaze) dotări parc și de fațadă.
2. Mod de amenajare: Zona implică P.U.Z. și P.U.D. pentru schema generă
de organizare și obiecte componente.
3. Interdicție temporară: utilizarea actuală până la elaborarea P.U.D. Nu
admit construcții noi în cartierul Tăbăcării.
7. Alte condiții speciale: zona prezintă exces de umiditate în anumite po
necesitând lucrări de drenare sau amenajare luciului de apă și sistematiză
verticală. Pentru fâșia cu lățimea de 100 m în lungul Canalului, amenajările
fac cu avizul Ministerului Transporturilor.

U.T.R. - E9 (CARTIERUL PĂCII)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Poporului; sud - prelungirea Str. Șirăului și S
Fagului; vest - Str. Villor; est - Str. Crângului.
2. Fond construit: blocuri P+4, locuințe P cu loturi de 300 mp.
3. Funcțiune dominantă: rezidențială cu dotări aferente.
4. Regim de înălțime: P - P+4
5. Terenuri disponibile: numai prin dezafectare (restructurare).
6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, termofica
pentru blocuri (CT. de ansamblu).

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări aferente (comerț, servicii) .
2. Regim de înălțime: P+1
3. Regim de aliniere: 3,0 - 6,0 m de la aliniamentele propuse ale străzilor
majore; 2,0 - 4,0 m de la aliniamentele actuale pentru străzile secundare.
4. Caracteristici arhitecturale: volume simple, clădiri cuplate la marginea din limite
laterale ale loturilor, acoperire în 4 ape
5. P.O.T. maxim: 30 %

a majore, și
bilește prin

3. Interdicții temporare / definitive: se interzice construirea de locuințe în zona de protecție sanitară, stației de epurare fără avizul Direcției de sănătate publică Constanța.

U.T.R. - E10 (ZONĂ EST)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Fagului și prelungirea Străzii Siretului; sud - zona specială de est; vest - Str. Viilor; est - limita intravilanului.
2. Fond construit: locuințe P cu loturi.
3. Funcțiune dominantă: rezidențială
4. Regim de înălțime: P - P+1.
5. Terenuri disponibile: parcelare proiectată (300 loturi din care ocupate cca 12 %).
6. Echiparea edilitară: nu există.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială cu dotările aferente și dotări de zonă.
2. Regim de înălțime: P - P+1
3. Regim de aliniere: 3,0 - 5,0 m retragere pe străzile majore de la aliniamentul propus și 2,0 - 5,0 m pe străzile secundare. Pe lateral locuințele vor fi alinate la una din limitele incintei rezultând cuplarea. Pentru dotări se stabilește prin P.U.D.
4. Caracteristici arhitecturale: se recomandă arhitectură obișnuită simplă, compatibilă pentru cuplări ale locuințelor.
5. P.O.T. maxim: 30 % pentru locuințe și 35 % pentru locuințe cu dotări.
6. Interdicții temporare / definitive: se recomandă actualizarea P.U.D. ca urmare a construirii până în momentul actual cu realinierea incintelor realizate.
7. Alte condiții speciale: pentru loturile adiacente zonei speciale autorizarea se va face cu avizul M.Ap.N.

U.T.R. - E11 (STATIE EPURARE)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Canalul; sud - Str. Poporului și limită intravilan; est - portul și incinta S.C. „ Lafarge - Romcim „ vest - parc dendrologic propus și Str. Crângului.
2. Fond construit / amenajat: stație de epurare, stație trafo 110 KV, rampă de gunoi abuzivă, 4 puțuri de apă, grădini de legume.
3. Funcțiune dominantă: echipare tehnico - edilitară.
4. Terenuri disponibile: suprafețe situate în zona afectată de noxe ale fabricilor de ciment, rampa de gunoi, stația de epurare și de culoare tehnice ale L.E.A.
5. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: echipare tehnico - edilitară, spații verzi de protecție.
2. Zone cu interdicție pentru construcții: se va rezerva spațiul pentru arteră de traversare cu pod rutier a Canalului în perspectivă.
3. Alte condiții specifice: se mențin obiectivele edilitare; suprafețele libere (inclusiv cea folosită ca rampă de gunoi) se vor planta și înierba. Se vor respecta culoarele L.E.A. Puțurile de apă sunt zone protejate sanitar și se vor împrejmui (R = 25 m).

și în zona
u stabilirea
sanitară a
măsurii și
minim 25 m

Române și
apelor de

noasă; est -

scării

e majore.

minat, apă,

ă,

na generală

J.D. Nu se

țiuni,

riate pe

enaj se

și Str.

noificare

le străzilor

re,

din limitele

U.T.R. - E 12 (ZONA INDUSTRIAL PORTUARĂ)A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Canalul; sud - limita intravilanului; est - limita intravilanului și calea ferată Medgidia - Negru Vodă, vest - rampa de gunoi abuzivă, stația tr. 110 KV.
2. Fond construit / amenajat: fabrica de ciment, secția de azbociment, liceul 2, stadion, locuințe de serviciu Romcim S.A., portul, bazinul portuar, depozite de materiale rezultate din demolări și întreținerea incintei Lafarge - Romcim S. și ferma „ Spicul „ a S.C. „ Avicola „ S.A. (fără activitate).
3. Funcțiune dominantă: industrială, transporturi navale, auto, feroviare.
4. Regim de înălțime: foarte diferențiat condiționat de tehnologii.
5. Terenuri disponibile: spații rezultate din dezafectarea liniilor tehnologice spații libere între construcții, în dane, terenul dintre port, C.F. Medgidia - Negru Vodă și Canal (cca 12 ha).
6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, canalizare, încălzirea din ce, termice proprii (parțial prin sobe cu lemne).

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: industriale, depozitare, transporturi, dotări comerciale, servicii auxiliare.
2. Regim de înălțime: este determinat de tehnologiile obiectivelor.
3. Regim de aliniere: este determinat de tehnologiile obiectivelor.
4. Caracteristici arhitecturale: sunt determinate de tehnologiile obiectivelor.
5. P.O.T. maxim: este determinat de tehnologiile obiectivelor.
6. Interdicții temporare / definitive: pentru noile obiective este necesară corelarea problemelor prin P.U.D., P.U.Z., și studii de fezabilitate. Pentru suprafața zonei libere se va autoriza construirea numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z.
7. Alte condiții speciale: Ocuparea suprafețelor din fâșiile cu lățimea de 100 m în lungul Canalului și căii ferate Medgidia - Negru Vodă necesită avizul obligatoriu al Ministerului Transporturilor.

U.T.R. - E 13 (CIMITIR MUSULMAN PROPUS)A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - incinta „ Lafarge - Romcim „ S.A.; sud, est, vest - limita intravilanului.
2. Fond construit: construcții provizorii organizare șantier - în stare re, locuințe improvizate, realizate abuziv, depozit abuziv de gunoi.
3. Funcțiune dominantă: teren liber.
4. Regim de înălțime: P
5. Terenuri disponibile: suprafața este neconstruită.
6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă. Nu există canalizare

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: gospodărie comunală și baze de producție construcții (cimitir, pepiniere, răsadnițe, bază gospodărie comunală, etc.)
2. Regim de aliniere: se recomandă respectarea paralelismului față de artere și împrejurimi existente. Pentru cimitirul musulman propus va prelua orientarea tradițională, specifică cultului.
3. Regim de înălțime, conformare construcții, POT maxim : să stabilească prin P.U.Z. P.U.D. studii de fezabilitate.
4. Interdicții temporare / definitive: construirea / amenajarea șantierului de bază de P.U.Z. - P.U.D. aprobat legal. În raza de protecție sanitară a rezervoarelor de apă existent este interzisă construirea. Amplasarea detaliată a cimitirului

musulman va evita înscrierea în zona sa de protecție (50 m) a rezervorului de apă.

U.T.R. - N1 (BLOCURI NORD)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Bd. Independenței și Zona Industrială; sud - zona C.F.R.; est - străzile Tepeș Vodă, Industriei, Mihai Viteazul, și incinta I.M.U.M.; vest - aleea Vâlcelelor și limita intravilanului.
2. Fond construit: blocuri P+3 - 4 etaje, dotări de interes public (ansamblu constituit).
3. Funcțiune dominantă: rezidențială.
4. Regim de înălțime: P+3 - 4.
5. Terenuri disponibile: nu există.
6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, încălzirea prin centrale termice de ansamblu.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări aferente.
2. Regim de înălțime: P+1 - 4.
3. Regim de aliniere: se vor respecta retragerile actuale. În zona intersecțiilor principale se vor determina prin P.U.D.
4. Caracteristici arhitecturale: forme simple moderne, acoperiri cu terase sau în 4 ape.
5. P.O.T. maxim: 20 %.
6. Interdicții temporare / definitive: construirea se va face numai pe bază de P.U.D. aprobat legal.
7. Alte condiții speciale: În zonă s-au construit multe spații comerciale provizorii. Reabilitarea ansamblului comportă înlăturarea frontului clădirilor improvizate, ameliorarea aspectului arhitectural prin modernizarea finisajelor, modificări ale funcțiilor la parter și eventual etajul I, acoperișuri în 4 ape cu învelitori din tablă sau înlocuitori.

U.T.R. - N 2 (TÂRG PROPUS)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - incinta Mecob S.A.; est - aleea Vâlcelelor; sud - prelungire Str. Dezrobirii; vest - limita intravilanului.
2. Mod de ocupare: teren liber, parțial utilizat pentru anexe gospodărești improvizate.
3. Funcțiune dominantă: teren cultivat amenajat pe depozit de umpluturi cu pământ excedentar, rezultat din săpături pentru Canal.
4. Echipare edilitară: alimentare cu apă - trasee improvizate pe porțiune din suprafață.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: comercială (târg permanent propus, profil complex) rezidențială (locuințe P+1 cu loturi).
2. Regimul de înălțime, alinierea, caracteristicile arhitecturale și POT maxim se determină prin P.U.Z. - P.U.G.
3. Interdicții temporare: construirea se va face numai pe bază de P.U.Z. aprobat.
4. Alte condiții speciale: Zona necesită lucrări de sistematizare pe verticală, lucrări de dezafectare a garajelor și anexelor gospodărești improvizate, lucrări de echipare edilitară.

U.T.R. - N 3 (CIMITIR ORTODOX, PROPUS)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord și est - zona industrială, sud - limita intravilanului; vest - calea ferată Medgidia - Tulcea.
2. Modul de ocupare: relief accidentat, teren liber sau cu pomi rari, folosit ca pășune naturală. Există un izvor apărut în anii '80 și captare improvizată.
3. Echiparea edilitară: nu are rețele edilitare.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: gospodărie comunală (cimitir creștin, sere flori și răsadnițe).
2. Regimul de înălțime, alinierea, caracteristicile arhitecturale și P.O.T. se determină prin P.U.Z., P.U.D. și studii de fezabilitate pentru obiective și ansamblul zonei.
3. Interdicții temporare : construirea se admite numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z.; P.U.D.
4. Alte condiții speciale: caracteristicile terenului, implică lucrări de terasare și sprijinire a terenului. Pentru fâșia cu lățimea de 100 m în lungul căii ferate obligatorie obținerea avizului Ministerului Transporturilor.

U.T.R. - N 4 (POPAS PĂDURE)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord și est - DN 22 c, sud - calea ferată Medgidia - Tulcea în debleu; vest - pădure.
2. Mod de utilizare: pădure cu amenajări specifice, provizorii.
3. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, încălzire cu sobe.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: amenajări pentru turism.
2. Regim de înălțime, aliniere, caracteristici arhitecturale și P.O.T. se determină prin P.U.D. și studii de fezabilitate.
3. Interdicții temporare : construcțiile definitive se vor amplasa pe bază de P.U.G. aprobat (cu avizele R.A. Romsilva și Ministerul Transporturilor).

U.T.R. - N 5 (ZONA INDUSTRIALĂ MEDGIDIA NORD)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - DN 22 c, est - limita intravilanului; sud - terenul aflat în linia C.F. București - Constanța, Str. Dezrobirii, vest - Bd. Independenței, în Grupului Școlar Industrial, racordul C.F. al zonei și străzile Libertății, A. S. Aurel Vlaicu.
2. Fond construit: unități industriale din ramuri diverse, depozite, depou și stație C.F.R.
3. Funcțiune dominantă: industrială, transport C.F.
4. Alinierea clădirilor: domină dispunerea paralelă cu arterele adiacente majore de circulație (Bd. Independenței, DN 22 c, Str. Dezrobirii, linia C.F.).
5. Terenuri disponibile: zona fostei organizări de șantier a Canalului, lângă abatorul de păsări, prin reorganizări incinte actuale și locuințe în baracamente.
6. Echipare edilitară: alimentare cu apă

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: industriale, depozitare, transporturi feroviare și servicii comerciale complementare.
2. Regim de înălțime: zonă constituită (90 %) - funcție de cerințele tehnologice.
3. Regim de aliniere: în lungul DN 22 c, clădirile se vor retrage la minim 21,0 m față de axul actual (pentru a asigura amenajarea străzii defectoasă propusă).

ii; vest -
 olosit ca

fiori și

O.T. se
 ctive, și

rarea și

asare și
 ferate e

Pe celelalte artere alinierea se va face la aliniamentele propuse și în raport cu fondul construit existent.

4. Caracteristici arhitecturale: noile clădiri sau extinderile se vor corela cu volumele existente, prin forme simple, funcționale, cu acoperișuri în 2 ape, sublinieri prin aticuri.

5. P.O.T. maxim: se determină prin studii de fezabilitate.

6. Interdicții temporare : construirea în cadrul zonei se va efectua pe bază de P.U.Z. pentru zonă sau porțiuni din zonă și P.U.D. pentru fiecare incintă.

7. Alte condiții speciale: Construirea în zona vechii forje din incinta I.M.U.M. se va efectua numai cu avizul Comisiei județene a monumentelor istorice. Pentru zona parcului I.M.U.M. și a serelor de flori se va elabora P.U.Z. cu dezafectarea spațiilor comerciale provizorii.

U.T.R. - N 6 (LOCUINTE PARTER)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - Str. Dezrobirii; sud - Str. Ion Corvin; vest - Str. Mihai Viteazu, Industriilor și Vlad Tepeș; est - Str. I.N. Roman și limita Zonei Industriale Nord.

2. Fond construit: locuințe parter cuplate câte două, cu loturi de 200 mp, școala nr. 3, stadionul I.M.U.M., dotări aferente.

3. Funcțiune dominantă: rezidențială

4. Regim de înălțime: P

5. Terenuri disponibile: nu există; se pot obține prin lucrări de restructurare.

6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială-parțială.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări complementare.

2. Regim de înălțime: P - P + 1

3. Regim de aliniere: se respectă alinierea actuală; nu se admite plasarea garajelor decât la parter sau retrase față de frontul locuințelor;

4. Caracteristici arhitecturale: se recomandă regimul P+1, cu garaj la parter, acoperirea în 4 ape, cuplarea clădirilor.

5. P.O.T. maxim: 35 %

6. Interdicții temporare: la intersecția străzii Dezrobirii cu linia ferată se va construi definitiv numai după rezolvarea problemelor prin P.U.D. avizat legal. În mod similar se va proceda și în zona silozului.

U.T.R. - N 7 (FALEZĂ NORD)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: nord - străzile lezerului și Vasile Lupu; sud - Canalul, est și vest - limita intravilanului.

2. Fond construit: locuințe parter, dotări complementare, spații verzi, răsadnițe, 4 puțuri de apă (sursa Medgidia Nord).

3. Funcțiune dominantă: rezidențială.

4. Regim de înălțime: P

5. Terenuri disponibile: incinta răsadniței, îndesiri și rezultat din dezafectări stare rea.

6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială cu dotări complementare și tehnico - edilitare, autogară (variantă)

2. Regim de înălțime: P+1 - 2 la est de pod și P - P+1 spre vest

ud și

facente,

i, lângă

ente.

servicii

cerințele

m 21,00

opuse).

3. Regim de aliniere: Pe strada Vasile Lupu - retragere la 3,00 - 7,00 m aliniamentul propus, iar dotările la 0,00 - 2,00 m față de aliniament. Pentru celelalte artere 2,00 - 5,00 m față de aliniament și 0,00 - 2,00 pentru dotări (comerț, servicii).
4. Caracteristici arhitecturale: arhitectură simplă, cu rezolvări expresive a fațadelor orientate spre magistrala feroviară și Canal. Acoperișuri în 4 ape.
5. P.O.T. maxim: 40 %.
6. Interdicții temporare / definitive: Nu se va construi în suprafața cu raza $r = 25$ m în jurul puțurilor de apă și cu avizul R.A.J.A. Constanța în spații adiacente. ($R=35$ m) Pentru terenul răsadniței, construirea se va face pe baza P.U.Z. aprobat.
7. Alte condiții specifice: U.T.R. se înscrie în fâșiile cu lățimea de 100 m față de Canal și magistrala feroviară, construirea necesitând avizul Ministerul Transporturilor. Pentru amplasamentul propus autogării (variantă) se va elabora P.U.D.

U.T.R. - N 8 (CANAL)

A. DESCRIERE

1. Delimitare: tronsonul de Canal inclus în intravilan. (Km 38+700 - 40+250) = 1550 m.
2. Fond amenajat: malpreat cu piatră 500 m lungime și chei vertical de 1000 m cu balustradă metalică de protecție.
3. Funcțiune dominantă: transport naval.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: emisar pentru ape pluviale, element de cadru natur amenajat de primordin.
2. Regim de înălțime: lucrările propuse pentru prelungirea cheiului vertical amenajări pentru traversarea cu ambarcațiuni, de acostare nave turistice, pozare rețele, amenajări pentru scurgeri, etc. implică avizul Ministerul transporturilor, A.C.N. și C.N.A.R. - Direcția Apelor Dobrogea - Litoral. Documentațiile se vor elabora de proiectanți specializați.

b) - UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ - TRUP IZOLATE

U.T.R. - TRUP Aa (F 3 Fruvimed S.A.)

A. DESCRIERE

1. Limite: Trup adiacent intersecției DJ 220 cu DJ 224, separat separat pr acesta de vatra localității.
2. Fond construit: sediu formă, construcții aferente, puț și rezervor de apă, bufet - popas turistic, spații cazare.
3. Funcțiune dominantă: bază pentru producția viticolă.
4. Regim de înălțime: P - P+1
5. Terenuri disponibile: sunt disponibile în deseri.
6. Echiparea edilitară: apă caldă și rece, apă, latrine.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni permise: menținerea funcțiilor actuale.
2. Condiții specifice: construirea se va face cu avizul Ministerul Transporturilor (pentru corelarea cu soluționarea intersecției DJ și zonei).

7,00 m de
nt. Pentru
ru dotări (

siguranță a C.F.) și RAJA Constanța pentru protejarea rezervorului și putului de apă.

U.T.R. - TRUPURI „ A b - i „ (Puturi apă) - Idem UTR F1, G1, D2

A. DESCRIERE

Incinte dispuse „ în baterie „ pe malul de nord al Canaiului.

B. REGLEMENTĂRI

Spațiul aferent amplasamentelor este zonă protejată sanitar. Se admit construcții și amenajări aferente puturilor. Cu avizele RAJA, APM și Ministerului Transporturilor (pentru trupurile, F1, G1 și D2 numai APM și administrator).

irasive ale
ape.

cu raza de
în spațiile
e pe bază

00 m față
Ministerului
) se va

U.T.R. - TRUP „ B „ (Avicola S.A. - Agromec S.A.)

A. DESCRIERE

1. Limite: Trup constituit la 70 m sud de vatra localității.

2. Fond construit: hale păsări, grajduri taurine Agrozomeed S.A., ateliere întreținere - reparații utilaje agricole, magazine, platforme.

3. Funcțiune dominantă: zootehnie.

4. Regim de înălțime: P

5. Terenuri disponibile: limitate (cca 1 ha).

6. Echiparea edilitară: alimentare cu apă.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: construcții pentru producția agrozootehnică.

2. Regim de înălțime: P - P+1.

3. Alinierea clădirilor: retragerea împrejurimilor și a clădirilor va fi la minim 22,0 m de axul DJ 381.

4. Caracteristici arhitecturale: construcții din materiale ușoare, cu acoperiș în 2 - 4 ape, cuplate pentru utilizarea eficientă a terenului, împrejuriri traforate spre DJ.

5. P.O.T. maxim: se determină prin studii de fezabilitate.

6. Interdicții temporare : Se va autoriza construirea pe bază de P.U.D. avizat potrivit legii.

7. Alte condiții specifice: Zona determină restricții pentru construirea de locuințe și dotări pe suprafețele adiacente (d = 200 m). Se propune canalizarea menajeră în zonă cu pomparea apelor uzate în rețeaua localității.

Km

di beton

ru natural

ii vertical
ristice, de
Ministerului
- Litoral

TRUPURI

parat prin

r de apă

U.T.R. - TRUP „ C „ (Rezervor de apă al Lafarce - Romcim S.A.)

A. DESCRIERE

Incintă izolată la 600 m sud de vatră.

B. REGLEMENTĂRI

Funcțiunea zonă tehnico - edilitară, protejată sanitar. Se admit lucrări de extindere, modernizare, plantare.

U.T.R. - TRUP „ D „ (Depozit explozivi ROMCIM)

A. DESCRIERE

Incintă izolată la 350 m de fabrică.

B. REGLEMENTĂRI

Incintă cu prescripții speciale. Lucrările de construire și amenajare în zonă adiacentă se efectuează cu avizul ROMCIM S.A.

Ministerului
zonă de

U.T.R. - TRUP „ E „ (Statia trafo 400 KV)**A. DESCRIERE**

Incintă clădire și platforme pentru transformatori, conexiuni.

B. REGLEMENTĂRI

Se autorizează lucrări de modernizare utilizare eficientă a suprafeței de teren spațiul adiacent pe distanța de 30 m este zonă de protecție. Nu se admit lucrări fără avizul „ Electrica „ S.A. Constanta.

U.T.R. - TRUP „ Ea (locuințe C.F.R.) Idem „ H1 „**A. DESCRIERE**

Grup de locuințe, parter vechi, fostă stație C.F.R.

B. REGLEMENTĂRI

Se admit lucrări de reparații, modernizări, anexe gospodărești, împrejuriri.

U.T.R. - TRUP „ F „ (Centru și ferme „Fruvimed„ S.A.) - (Idem trupuri H, I, J, K, L, M, Ma, N, R, S, E1)**A. DESCRIERE**

Trupuri izolate - ferme viticole având construcții cu forme, dimensiuni și diferențiate, ca pondere și volum. Fond constituit din sedii de fermă, ar remize pentru mașini agricole, depozite, spații de cazare, cantine, platforme.

B. REGLEMENTĂRI

Construirea se va face pe bază de P.U.D. și studii de fezabilitate pentru fie incintă. Se recomandă cuplarea clădirilor, etajarea, utilizarea acoperișurilor și 4 ape, alinierea clădirilor în raport cu arterele principale de circulație.

U.T.R. - TRUP „ O „ (Statia meteo)**A. DESCRIERE**

Incintă cu platformă meteo și clădirea parter a stației.

B. REGLEMENTĂRI

Se admit lucrări de modernizare și echipare. În jurul stației nu se admit lucrări construcții și instalații, plantări de pomi, irigații prin aspersoare etc. pe raza de m, iar în raza de 530 m este necesar avizul C.N.A.R. - Direcția de Ape Dobro Litoral.

U.T.R. - TRUP „ P „ (Zona de agrement)**A. DESCRIERE**

Zona include luciul de apă al pistei de yahting, terenuri neproductive la sud aceasta, S.P.B. Medgidia vest a RAIF și un puț de apă forat, neechipat.

B. REGLEMENTĂRI

În zonă urmează a se amenaja dotări specifice pentru sport - agrement (club nautic, vestiare, grupuri sanitare, hangare pentru ambarcațiuni, ateliere, rampa debarcare pentru ambarcațiuni sportive, platforme pentru plajă, ștra trambulină de sărituri în apă. Până la apariția condițiilor pentru investiții în acest sens, pot fi utilizate suprafețe de teren prin închiriere pentru adăposturi animale în condiții improvizate, cu avizul CNAR Direcția Ape Dobrogea - Litoral. Luciul de apă este utilizat pentru pescuit de amatori.

U.T.R. - TRUP „ T „ (SPP Medgidia sud vest) - idem trupuri V, W, X, H, E2.**A. DESCRIERE**

Incinte de construcții pentru irigații (D1 pentru supraveghere conductă motorină).

B. REGLEMENTĂRI

Se admit lucrări de reparații, modernizări, lucrări edilitare, construcții auxiliare, împrejuriri. Documentațiile se elaborează de specialiști autorizați.

U.T.R. - TRUP „U” (Sediul asociației agricole „ Dobrogea „ S.A.)**A. DESCRIERE**

Incintă izolată fost canton CFR și locuință improvizată.

B. REGLEMENTĂRI

Se admit construcții provizorii, platforme de lucru, pietruite sau de pământ cu avizul Ministerului Transporturilor.

U.T.R. - TRUP „K1” (Rampa de gunoi)**A. DESCRIERE**

Teren liber, neproductiv.

B. REGLEMENTĂRI

Se admit amenajările, construcții auxiliare, rețele necesare, împrejuriri pe bază de proiect de specialitate.

c) - UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ ALE LOCALITĂȚILOR COMPONENTE**C1 - REMUS OPREANU****U.T.R. RO1 (Zona de locuit)****A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - strada în lungul malului derelei; sud - strada dintre locuințe și „Agromec”, S.A.; est și vest - limita intravilanului.

2. Fond construit: locuințe parter și anexe gospodărești, dotări complementare.

3. Funcțiune dominantă: rezidențială.

4. Regim de înălțime: P.

5. Terenuri disponibile: loturi libere, suprafețe libere în incintă.

6. Echiparea edilitară: electricitate, apă din fântâni, latrine, încălzire cu sobe.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială, dotări complementare, anexe gospodărești, (grajduri, cotețe, magazii, remize etc.).

2. Regim de înălțime: P - P+1.

3. Regim de aliniere: paralele cu străzile, la 2,0 - 7,0 m retragere de la aliniament pentru locuințe și pe fundul loturilor anexele gospodărești (cu respectarea normelor sanitare).

4. Caracteristici arhitecturale: arhitectură funcțională, simplă, cu dominarea plinurilor, acoperire în 4 ape. Garajele la partere sau alipite clădirilor și retrase față de alinierea acestora spre stradă.

5. P.O.T. maxim: maxim 25 % (inclusiv anexele gospodărești).

6. Interdicții temporare / definitive: nu se vor construi locuințe în fașia cu lățimea de 40 m în lungul traseului propus al autostrăzii.

7. Alte condiții specifice: locuințele în lungul zonei joase vor avea cota $\pm 0,00$ la minim 50 cm peste nivelul terenului natural. În lungul derelei nu se vor autoriza construcții la minim 6,0 m de o parte și alta a amprizei acestuia (inclusiv văile laterale)

U.T.R. - RO2 (Suprafață rezervată extinderii zonei de locuit).**A. DESCRIERE**

1. Linite: nord - strada dintre zona de locuit și „ Agromec „ S.A.; sud și limita intravilanului; vest - încinta fostului depozit de combustibili al „ Agromec „ S.A.

2. Fond construit: teren liber, fără rețele, neproductiv.

B. REGLEMENTĂRI

1. Construirea se va face pe bază de P.U.Z. elaborat și avizat conform legislației.

2. Funcțiuni admise: rezidențială cu dotări complementare și a gospodărești.

U.T.R. - RO3 („Agromec„ S.A.)**A. DESCRIERE**

1. Limite: nord și est - străzile dintre zona de locuit și încinta „ Agromec „ ; v zona rezervată extinderii locuințelor, sud - limita intravilanului.

2. Fond construit: sediu, ateliere, magazii, platforme, alei circulație, rezerv combustibili abandonate.

3. Funcțiune dominantă: mecanizare agricolă, tratamente chimice ale p.

4. Regim de înălțime: P

5. Terenuri disponibile: procent de ocupare redus.

6. Echiparea edilitară: electricitate, alimentare cu apă, latrine, încălzire cu s

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: service în agricultură, auto, confecții metalice, depozit comerț, servicii.

2. Regim de înălțime: P - P+1.

3. Regim de aliniere: retragere la 3,0 - 7,0 m de aliniament.

4. Caracteristici arhitecturale: arhitectură industrială, și funcțională sim acoperișuri în 2 - 4 ape.

5. P.O.T. maxim: se determină prin P.U.D.

7. Alte condiții speciale: Construirea implică P.U.D. și studii de fezabilitate.

U.T.R. - TRUP „ B1 „ (Cimitir ortodox)**A. DESCRIERE**

Incintă izolată la 100 m de localitate.

B. REGLEMENTĂRI

Prin realizarea autostrăzii este afectată relația directă, simplă cu localitate. fâșia cu lățimea de 50 m în jurul incintei este interzisă construirea de locuințe obiective ce necesită condiții septice.

U.T.R. - TRUP „ C1 „ (Secție de îmbuteliere alcool).**A. DESCRIERE**

Clădire izolată realizată ca microfermă tourine modernizată și utilizată pentru industria alimentară.

B. REGLEMENTĂRI

Se admite utilizarea clădirii pentru activități de producție, servicii cu obținerea autorizării de funcționare conform legislației.

U.T.R. - VD1 (zona de locuit)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord, sud, est - limita intravilanului vetrei satului; vest - limita zonei de locuit actuale.
2. Fond construit: locuințe P - P+1 cu anexe gospodărești și dotări complementare (aferele locuințelor sau incinte independente).
3. Funcțiune dominantă: rezidențială
4. Regim de înălțime: P - P+1
5. Terenuri disponibile: loturi libere în parcelări, suprafețe mari de loturi, procent de ocupare redus, degajări de suprafețe prin dezafectări.
6. Echiparea edilitară: alimentare cu electricitate, apă din fântâni, latrine, încălzire cu sobe.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială cu dotări și anexe gospodărești, dotări complementare locuirii.
2. Regim de înălțime: P - P+1
3. Regim de aliniere: retrageri ale clădirilor principale la 25,0 - 30,0 m de axul DJ 381, 9,0 - 14,0 m de al străzilor rețelei majore și 7,0 - 12,0 m de axul străzilor secundare. Nu se admite plasarea garajelor în fața frontului construit al clădirilor principale (locuințe dotări).
4. Caracteristici arhitecturale: planuri funcționale, simple, fațade cu dominare a plinurilor în fațade, acoperirea în 2 - 4 ape, terase, logii, balcoane.
5. P.O.T. maxim: 25 %.
6. Interdicții temporare / definitive:
 - În fâșia cu lățimea de 50 m lungul gardurilor cimitirelor creștin și musulman este interzisă amplasarea de locuințe, obiective cu profil alimentar și fântâni pentru apă.
 - Se admit garaje, ateliere și depozite diverse. Nu se admite construirea de obiective care comercializează băuturi alcoolice la distanțe sub 100 m față de școală, grădiniță, biserică, geamie și cimitire.
 - Nu se admite construirea în zona intersecțiilor străzilor majore decât după rezolvarea și avizarea documentațiilor necesare în acest sens.

U.T.R. - VD2 (Centru civic propus)**A. DESCRIERE**

1. Delimitare: nord - stradă de acces spre fostul centru gospodăresc; est - stradă principală în spatele grădiniței; sud - zona de locuit existentă, vest - plantația silvică și zona propusă pentru obiective productive.

2. Fond construit: teren neconstruit.

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise: rezidențială și dotări complementare locuirii.
2. Regim de înălțime: P - P+1.
3. Regim de aliniere: se stabilește prin P.U.D. zonă dotări locuințe.
4. Caracteristici arhitecturale: Planuri adecvate funcțiilor, cu dotările rezolvate ca elemente reprezentative, puse în valoare prin spațiu verde de interes public, spații de parcare, clădiri apropiate.
5. P.O.T. maxim: 30 % pentru locuințe și 40 % pe ansamblu cu dotările aferente zonei.
6. Interdicții temporare : În zonă se va construi numai după elaborarea planului de parcelare și de rezolvare a ansamblului centrului civic propus, cu avizarea corespunzător legislației.

- 4. Regim de înălțime: P
- 5. Terenuri disponibile: procent de ocupare redus
- 6. Echiparea edilitară: alimentare cu electricitate , apă din fântână , încălzire cu sobe **B. REGLEMENTĂRI**
- 1. Funcțiuni admise: ateliere pentru prestări servicii , depozite
- 2. Regimul de înălțime, alinierea , P.O.T. , caracteristici arhitecturale se stabilesc prin P.U.D. și Studii de fundamentare .

U.T.R. - TRUP C2 (Stație CFR , baza de recepție cereale)

A. DESCRIERE Incinte alipite , dependente funcțional , izolate la 600m sud vest de localitate .

Construcții: gara C.F. utilizată ca locuință , dormitor , echipă de întreținere / reparații , construcții de depozitare , platforme .

B. REGLEMENTĂRI

1. Funcțiuni admise . transporturi feroviale , recepționare / depozitare cereale .

2. Condiții speciale : Se admit lucrări de extindere , modernizare , reparații . Necesită avizele Ministerului Transporturilor și Comisiei Județene a Monumentelor Istorice Constanța .

Handwritten notes:
100 300
Ap. STANCIU

Handwritten notes:
14/11/05
1/2005

Handwritten notes:
13/11/05
1/2005