



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2153 din 07.08.2023

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **GEOMARCO CONSTRUCT SRL** prin cu sediul în județul
Constanța, municipiul/orașul/comuna **Constanța**, Strada INT. BAZA III PETROL nr.3, et.9, ap.20, telefon **0241234199**,
înregistrată la nr.80992 din 24.04.2023 ,

pentru imobilele/terenuri și/sau construcții, situate în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, strada **PRELUNGIREA BUCOVINEI**, NC 236029, NC 240271, NC202974, NC255792, NC 234336, NC 258260, NC 232204, NC 248114, identificate prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z. , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța HCL nr. 292/25.05.2005 și HCL nr. 126/29.04.2020**

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului **Constanța**.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 236029 este proprietatea **MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, conform extrasului de carte funciară numărul 236029 eliberat la cerere sub numărul 59173 din data de 21.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 240271 este proprietatea conform extrasului de carte funciară numărul 240271, eliberat la cerere sub numărul 59175 din data de 21.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 202974 este proprietatea conform extrasului de carte funciară numărul 202974, eliberat la cerere sub numărul 59177 din data de 21.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 255792 este proprietatea **MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, conform extrasului de carte funciară numărul 255792, eliberat la cerere sub numărul 59188 din data de 22.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 234336 este proprietatea conform extrasului de carte funciară numărul 234336, eliberat la cerere sub numărul 59180 din data de 21.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 258260 este proprietatea **BUILDING PROJECT & PLANS SRL** , conform extrasului de carte funciară numărul 258260, eliberat la cerere sub numărul 59189 din data de 22.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 232204 este proprietatea **STATULUI ROMAN**, cu drept de administrare pentru **ADMINISTRATIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL**, conform extrasului de carte funciară numărul 232204, eliberat la cerere sub numărul 59191 din data de 22.04.2023.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 248114 este proprietatea **GEOMARCO CONSTRUCT SRL** și conform extrasului de carte funciară numărul 248114, eliberat la cerere sub numărul 59318 din data de 22.04.2023.
- Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:
 - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
 - Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului- SIT ARHEOLOGIC "ORASUL ANTIC TOMIS" CT-I-m-A-02553; APEDUCTE-GALERII CT-I-m-A-02553.10
 - interdicție temporară de construire : DA; În vederea asigurării unor condiții de construire optime, integrate și pentru asigurarea stabilității terasamentului se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcție , mai puțin pentru împrejmuire, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura rutieră care asigură accesul la acestea, împreună cu echiparea edilitară aferentă și lucrările de sistematizare și consolidare a falezii . Ulterior, recepția lucrărilor realizate pe imobilele proprietăți private se va realiza doar după realizarea recepției infrastructurii rutiere care asigură accesul la acestea, împreună cu bransamentele la utilități aferente . De asemenea, se condiționează obținerea autorizației de construire de realizarea unui studiu geotehnic, a unui studiu hidrologic și a unui studiu de insorire.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 236029 este: teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 236029 eliberat la cerere sub nr. 59173 din data de 21.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 240271 este:teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 240271, eliberat la cerere sub nr. 59175 din data de 21.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 255792 este: teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 255792, eliberat la cerere sub nr. 59188 din data de 22.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 234336 este : teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 234336, eliberat la cerere sub nr. 59180 din data de 21.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 258260 este : teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 258260, eliberat la cerere sub nr. 59189 din data de 22.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 232204 este : teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 232204, eliberat la cerere sub nr. 59191 din data de 22.04.2023.
- Folosirea actuală a terenului identificat prin NC 248114 este : teren liber de construcții, conform extrasului de carte funciară numărul 248114, eliberat la cerere sub nr. 59318 din data de 24.04.2023.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate,conform PUZ aprobat prin HCL nr.292/25.05.2005: Zona de coastă a Mării Negre.

- Folosința actuală a terenului este: teren liber de construcții, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 236029, eliberat sub nr. cerere 59173 din data de 21.04.2023

- UTILIZARI ADMISE -

- a. arteră de cornișă din portul Tomis-zona Pescărie, în zona mediană a taluzului falezei, cu treceri pietonale spre plajă pe pasarele; locuri de parcare în dreptul epiurilor li, cu legături cu trama stradala urbană
- b. zonă de umplutură -în dreptul străzilor Grozești, Răchitași și racordare la zona de umplutură din dreptul blocurilor FZ9-FZ29 pentru protecție mal și posibilitatea continuării arterei de cornișă.
- c. faleza- lucrări de consolidare și drenaje - mai ales în zonele cu exfiltrații
- d. amenajare promenadă în partea de sus a falezei de la biserica greacă- strada Turda, apoi în paralel cu artera de cornișă; menținut accesul public în zona de la marginea falezei.
- e. Lucrări pentru extinderea plajelor- plaja urbană Constanța
- f. spațiu verde pe taluzul falezei, pentru agrement, cu rol peisagistic, pentru stabilizarea falezei și cu rol în absorbirea excesului de umiditate din exfiltrații; taluzul falezei rezolvat cu berme pe care se poate amenaja pietonal, bănci, iluminare, pergole, scări de acces
- g. în zona de umpluturi FZ9-FZ29 -zonă de centru urban cu dotări de nivel orășenesc, și zonal (școli, grădinițe, comerț, servicii) inclusiv locuințe
- h. menținut portul pescăresc existent - pitoresc
- i. amenajare port pescăresc, de agrement și turistic în acvatoriul existent; dotări, parcaje - în terenul rezultat din umpluturi.

Pentru zona falezei în cadrul PUZ există următoarele prevederi care au legătură cu realizarea arterei de coastă:

- proponeri privind problemele generate de stabilitatea malului, de apele de infiltrație ce acționează asupra falezei
- posibilitatea menținerii deschise spre faleză și spre vedere la mare a străzilor perpendiculare pe faleză, constituind una din elementele de specific ale orașului - Posibilitatea amenajării falezei sau a unei părți din ea ca spațiu verde public - Organizarea zonei Pescărie - inclusiv portul ca port de agrement - cu asigurarea accesului carosabil și pietonal, ca zonă comună stațiunii turistice și orașului
- Asigurarea accesului public la plajă prin amenajări pe faleză și în zona adiacentă (scări, platforme)
- In zona adiacentă peninsulei se ține seama de prevederile și reglementările din PUZ Peninsula
- captarea deversărilor de canalizare în mare existente pe tronsonul de faleză studiat și se dirijarea spre rețeaua de canalizare urbană cu ajutorul unor stații de pompare.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr.126/29.04.2020, imobilul face parte din subzona functionala: ZL2m-zonă de locuințe colective formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

- Folosința actuală a terenului este: curți-construcții, teren liber de construcții, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 248114, eliberat sub nr. cerere 59318 din data de 24.04.2023

- UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe colective mici (nu mai mult de 10 unitati locative pe lot), pentru terenuri cu suprafata mai mica de 2000mp
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistica, inclusiv aparthotel (nu se limiteaza numărul de unități locative) cu condiția ca suprafața parcelei sa fie minim 2000 mp. Se admit funcțiuni comerciale , servicii profesionale și mici activități manufacturiere , cu condiția ca acestea să fie localizate la parter , să nu genereze transporturi grele (autovehiculele care realizează aprovizionarea să nu depășească 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme simultan și să asigure parcare a acestora , să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie.În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor.

-UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
- Realizarea mansardelor.
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din domeniul public;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu.

- Folosirea actuală a terenului este:- teren liber, conform extras CF nr. 240271 emis sub cerere nr. 59175/21.04.2023;
- teren liber, conform extras CF nr. 258260 emis sub cerere nr. 59189/22.04.2023

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale sau colective mici (nu mai mult de 10 unități locative pe lot), în cazul parcelelor cu suprafețe mai mici de 1500 mp;
- funcțiuni de turism precum cazare în regim turistic (hotel, motel, pensiune, apart hotel, ș.a.) și funcțiuni conexe precum restaurant și alimentație publică, servicii turistice conexe (SPA, servicii balneare etc.). Funcțiunile conexe cazării turistice nu vor depăși 30% din ADC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistică (inclusiv aparthotel) cu condiția ca suprafața parcelei să fie minim 1500 mp, în cazul unor construcții cu maxim 30 unități locative sau cu suprafața parcelei de minim 2000 mp în cazul unor construcții cu maxim 40 unități locative.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii, funcțiuni turistice la nivelul parterului cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 1500 mp.
- Se admit parcaje subterane, la sol și multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Servicii din sfera administrației locale, instituții publice, sedii de birouri și instituții financiar bancare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; funcțiuni mari generatoare de trafic, unități de comerț cu suprafața mai mare de 500 mp, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

-SUPRAFAȚA TERENULUI :

- 6566 mp conform extras de carte funciară nr.236029, eliberat sub nr. cerere 59173 din data de 21.04.2023.
- 1358 mp conform extras de carte funciară nr.240271, eliberat sub nr. cerere 59175 din data de 21.04.2023.
- 1000 mp conform extras de carte funciară nr.202974, eliberat sub nr. cerere 59177 din data de 21.04.2023.
- 1167 mp conform extras de carte funciară nr.255792, eliberat sub nr. cerere 59188 din data de 21.04.2023.
- 495 mp conform extras de carte funciară nr.234336, eliberat sub nr. cerere 59180 din data de 21.04.2023.
- 2723 mp conform extras de carte funciară nr.258260, eliberat sub nr. cerere 59189 din data de 22.04.2023.
- 11717 mp conform extras de carte funciară nr.232204, eliberat sub nr. cerere 59191 din data de 22.04.2023.
- 9515 mp conform extras de carte funciară nr.248114, eliberat sub nr. cerere 59318 din data de 24.04.2023.

-CARACTERISTICI PRINCIPALE ALE CONSTRUCȚIILOR-conform PUZ aprobat prin HCL nr. 292/25.05.2005:

SUPRAFAȚA TEREN : 6566 mp conform extras de carte funciară nr.236029, eliberat sub nr. cerere 59173/21.04.2023.

- Lucrările de drum: lungime 5530 m
- Lățime parte carosabilă- 6,00 m; lățime trotuar(la est) - 2,00 m pe dreapta; lățime spațiu verde - 1,00 m pe

- dreapta(est); lățime pistă bicicliști - 2,00 m pe dreapta(la est); Total =11m .
- panta transversală unică 2,5%
- sistem rutier elastic

-CIRCULAȚII SI ACCESURI : Accesul va fi din strada Lebedei (strada Marinei).Drumurile laterale: lungime 280 m; lățime parte carosabila 6,00 m; panta transversala 2 x 2,5%; lățime trotuar 1,50 m stanga – dreapta; sistem rutier elastic.

-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR -Parcări: suprafața totala: 3000 mp(la km 1+500 - parcaj 2000mp; la km 4+600 - parcaj 1 000mp); număr locuri de parcare 150; sistem rutier elastic cu pavele autoblocante.

-Ziduri de sprijin din beton, care au următoarele caracteristici:lungimea totală este 4050 m; înălțimea elevației este între 0,50 -3,00 m

-Drenuri transversale: distanta între axele drenurilor 5,00 m; lungimea unui dren 4,00 m; adancimea medie 1,20 m; lungimea drumului pe care se executa drenurile 3860 m; umplutura drenata material granular si filtru invers - geotext
-Protecții taluze: Acest tip de protecție se aplica pe o lungime de 790 m si pe o lățime cuprinsa între 6,00 m si 8,00 m pe zona cuprinsă între scările de acces de pe faleza la plaja Constanța si zona Pescărie Mamaia.

-Structuri de sprijin din pământ armat: lungime cca. 3100 m; înălțimea 1,60m - 6,00 m

-Lucrări complexe de apărări de mal si de susținere a corpului drumului: lungime cca. 2040 m; înălțime 2-3 m

- Scurgerea apelor: Scurgerea apelor se va realiza printr-o rigola carosabila acoperita, amplasata pe toata lungimea drumului, care va avea si rolul de preluare a apelor drenate din spatele zidurilor de sprijin. Întrucât apele preluate de aceasta rigola(pluviale si de infiltrație) sunt in general curate, descărcarea se va face prin tuburi de canalizare transversale în mare.

-Rețea electrică: lungime rețea aeriana: 5,5 km; număr stâlpi metalici de 8,00 m inaltime – 160; corpuri de iluminat cu lampa cu vaporii de inalta presiune de 250 w. Puterea instalata pentru instalația de iluminat va fi de 40 kw.

-Lucrările de consolidări: de-a lungul traseului, drumul parcurge sectoare în care secțiunea transversală se va realiza prin umpluturi în mare. Lucrările de consolidare acopera pe de o parte, necesitatea protejării drumului de acțiunea valurilor si pe de alta parte, stabilizarea unor anumite sectoare ale piciorului falezei. Pentru lucrările de protecție s-au studiat doua variante: Umpluturi de piatră protejate cu saltel umplute cu beton, cu ancoramente si stabilopozii. Ziduri de sprijin fundate pe coloane, protejate de un rand de ancoramente si stabilopozii.

Lucrările de consolidare a piciorului taluzului constau în ziduri de sprijin din beton, sisteme de drenuri transversale si protecții taluze cu geotextile.

Lucrări complexe de apărări de mal si de susținere a corpului drumului.

Aceste lucrări se aplică pe o lungime de cca. 2040 m pe 4 sectoare în care drumul se construiește pe o umplutură realizată în Marea Neagră, impusă de faptul ca marginea mării se afla la cca. 1,00 m de piciorul falezei.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE – CONFORM PREVEDERI P.U.Z. NR. 126/29.04.2020

În vederea asigurării unor condiții de construire optime, integrate pentru asigurarea stabilității terasamentului, se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcție, mai puțin pentru împrejurimi, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura rutiera care asigură accesul la acestea, împreună cu echiparea edilitara aferentă lucrărilor de sistematizare si consolidare a falezei. Ulterior, receptia lucrărilor realizate pe imobilele proprietate privată se va realiza doar dupa realizarea recepției infrastructurii rutiere care asigura accesul la acestea, împreuna cu bransamentele la utilitati aferente. De asemenea, se condiționeaza obținerea autorizației de construire de realizarea unui studiu geotehnic, a unui studiu hidrologic si a unui studiu de însorire.

Se vor realiza trasee exclusiv pietonale cu acces public neîngrădit pe directiile vest-est pentru a facilita accesul pietonilor catre mare si plajă. În zona de curbură a strazii Prelungirea Bucovinei se va realiza un punct de belvedere către plajă și mare amenajat ca spațiu public. Acesta se va conecta cu trotuarul pietonal adiacent la o cotă inferioara de la est prin rampe , scări sau lift, realizând astfel o legătură continuă și directă între strada Prelungirea Bucovinei și zona de plajă.

Se recomandă ca lotul de teren situate la intersecția Soselei de Coastă cu strada profil B să fie achiziționat de către Administrația Locală cu scopul realizării unei promenade pietonale cu acces public nelimitat către mare și plajă , întrucât, în urma realizării unei promenade pietonale cu acces public nelimitat către mare și plajă , întrucât, în urma realizării lucrărilor de infrastructură de circulații și de sistematizare verticală , suprafața de teren rezultată și forma triunghiulară ale acesteia sunt dificil de mobilat arhitectural. Mai mult decat atat, amplasarea terenului , este favorabilă realizării unui spațiu public iconic de-a lungul promenadei catre mare si plaja.În cazul modificărilor formelor parcelelor , prin operatiuni de dezmembrare/ comasare de loturi, se vor respecta retragerile minime impuse fata de aliniamente, conform prezentului R.L.U.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)- ZM1c: Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim 500 mp și deschidere la o stradă de minim 15 m, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.

- SUPRAFAȚA TEREN- 2723 mp, conform extras CF nr. 258260 emis sub cerere nr. 559189/22.04.2023.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT-ZM1c:** - Față de aliniamentul propus la Șoseaua de Coastă și strada profil tip B, se va respecta o retragere minimă de 3 metri. Către strada profil tip B nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. Se permite ca, după 25 metri de front continuu, fațada să se retragă cu minim 5 metri, pe o lungime de minim 10 metri, după care să revină în planul retragerii inițiale pentru alți 25 metri. În această situație, în dreptul retragerii se va realiza un gang cu înălțimea minimă de 4 metri și lățimea minimă de 5 metri, la nivelul parterului. Față de strada profil tip A se va respecta o retragere minimă de 4 metri. Către strada profil tip A nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. După cei maxim 25 metri, nu se permite continuarea frontului retras. Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei, pentru a realiza un culoare de vizibilitate către plajă și mare. Culoarul de vizibilitate se va prelungi până la limita posterioară a parcelei (dacă există) sau aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă. Față de strada profil tip A2 se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR-ZM1c:** - Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita laterală. În zona culoarelor de vizibilitate marcate pe planul de reglementări urbanistice propuse, cu lățimea de 10 metri, se interzice amplasarea oricăror construcții, cu excepția împrejuririlor, care nu vor depăși 2 metri înălțime. În situația operațiunilor cadastrale în urma cărora rezultă loturi cu limite posterioare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita posterioară.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-ZM1c:** - Se permite realizarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 2000 mp. Clădirile vor respecta între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota terenului amenajat și până în dreptul celui mai înalt punct al acesteia);

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI-ZM1a,ZM1b, ZM1c:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; leșirile din parcările subterane se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. În cazul parcelelor de coț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. Nu se vor permite accesuri carosabile din strada profil tip B și din Strada Profil tip A2 pe segmentul între punctul de belvedere și Șoseaua de Coastă, din cauza pantei terenului.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare. Se vor asigura culoare pietonale cu acces neîngrădit și liber către plajă și mare, conform planșei de reglementări urbanistice propuse, după cum urmează:

- Între strada Mihai Eminescu și strada profil tip A: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 234346.

- Între Șoseaua de coastă și plajă: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 248114;

- În zona de curbură a străzii Prelungirea Bucovinei: se va realiza un punct de belvedere către mare și plajă, cota aproximativă de 22,5 metri față de Cota Mării Negre, care va dispune de o relație pietonală (scări, rampe, lift etc) cu trotuarul adiacent acestuia din partea estică, situat la o cotă inferioară de aproximativ 11metri. Se va asigura posibilitatea utilizării acestei relații pietonale de către persoanele aflate în scaun cu roțile și de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- Strada profil tip C și porțiunea de stradă din Prelungirea Bucovinei, în dreptul lotului 240249, vor fi reglementate ca zone pietonale pentru acces public și neîngrădit către plajă și acces carosabil riverani.

- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR-ZM1a, ZM1b, ZM1c, ZL2m, ZRB3m:** - Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în subsolul/demisolul ansamblului. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat cu modificările și completările ulterioare. Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice. Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare. Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**-Termeni utilizați și considerente generale:
 - Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.
 - Cota Terenului la Strada Propusă (CTSP) = cota terenului determinată în baza proiectului de sistematizare a străzilor. Această cotă se va determina la nivelul trotuarului, în dreptul oricărui punct al proiecției fațadei pe aliniament, pentru fiecare stradă la care lotul are deschidere. Linia de Nivel Maxim (LNM) = profilul virtual al terenului natural determinat în elevație pe o secțiune prin parcelă.
 - Cota LNM este specifică pentru fiecare UTR în parte și determină înălțimea maximă pe care o construcție o poate atinge în orice punct al terenului.
 - Linia de Vizibilitate (LV) = Linia care determină unghiul de vizibilitate din stradă și care impune înălțimea percepută a construcției, de la nivelul străzii. Aceasta unește înălțimea maximă admisă la stradă, în dreptul retragerii minime față de aliniament și mediatoarea profilului propus al străzii (în cazul ZM1a mediatoarea distanței dintre frontul existent și frontul propus). Nu se va depăși Linia de Vizibilitate cu niciun element al construcției, fie el parte din fațadă sau elemente ornamentale. Singurele elemente care sunt admise peste Linia de Vizibilitate sunt plante amplasate pe terasele construcțiilor sau pe fațadele acestora, în ghiveci, jardiniere, etc, cu maxim 3 metri în înălțime în cazul plantelor pe terasă și maxim 0,5 metri în exterior pentru vegetația de pe fațadă, pentru condiții de siguranță.
 - * mediatoarea = (segmentul de dreaptă perpendiculară pe axul dreptei care unește profilul retragerilor minime impuse)
 - Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.
 - Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
 - Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
 - În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.
 - Având în vedere caracterul mixt al zonei și pretabil pentru o locuire cu nivel mediu-ridicat, s-a luat în calcul o înălțime medie a etajului de 3,5 metri. Nivelul/nivelurile subterane nu se iau în calculul înălțimii maxime.
 - În cazul tuturor UTR-urilor noi propuse nu se normează numărul de niveluri subterane, acesta urmând a fi determinat de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte și de condițiile de fundare.
 - În situația străzilor în pantă, în vederea încadrării în Profilul maxim al fronturilor la stradă, fațada construcției nu va depăși în niciun punct înălțimea maximă admisă a frontului respectiv.
- ZM1c: Înălțimea maximă, asemeni posibilităților de ocupare și utilizare a terenului, depind de suprafața terenului pe care se realizează investiția.

Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. Înălțimea de 12 metri a frontului la stradă se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După cei 10 metri construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim. Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă.
 - După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.
 - Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsonul de stradă orientat vest-est) va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.
 - Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.
 - În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o envelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp este situată la 12 metri față de CTN existent.
- În toate situațiile
- Către strada profil tip A (situat la vest de zona ZM1c), sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT.
 - În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.
- De-a lungul străzilor propuse profil tip A și profil tip A2, având în vedere faptul că există o diferență de nivel de aproximativ 3 metri între punctul cu cota cea mai joasă și cel cu cota cea mai ridicată, înălțimea fațadei de la stradă nu va depăși înălțimea maximă admisă în funcție de suprafața parcelei în niciun punct, măsurată de la CTSP pentru fiecare parcelă și cel mai înalt punct al fațadei. În situația în care există o diferență de nivel suficientă între colțurile lotului situate pe aliniament, se permite realizarea unui profil terasat la stradă.
- Înălțimea maximă admisă la strada profil tip A, în funcție de suprafața parcelei este după cum urmează:
 - 12 metri, pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp;

Pentru loturi cu suprafața mai mare de 2000 mp sau care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor:

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 18 metri, măsurată de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada etajului retras și care se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După înălțimea de 18 metri, construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.
- Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte 2 sau mai multe etaje deodată.
- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsoanel de stradă orientat vest-est) va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.
- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.
- În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 2000 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor este situată la 18 metri față de CTN existent. În toate situațiile:
 - Către strada profil tip A (situat la vest de zona ZM1c), sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT.
 - În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.
- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.
- De-a lungul străzilor propuse profil tip A și profil tip A2, având în vedere faptul că există o diferență de nivel de aproximativ 3 metri între punctul cu cota cea mai joasă și cel cu cota cea mai ridicată, înălțimea fațadei de la stradă nu va depăși înălțimea maximă admisă în funcție de suprafața parcelei în niciun punct, măsurată de la CTSP pentru fiecare parcelă și cel mai înalt punct al fațadei. În situația în care există o diferență de nivel suficientă între colțurile lotului situate pe aliniament, se permite realizarea unui profil terasat la stradă.
- Înălțimea maximă admisă la strada profil tip A, în funcție de suprafața parcelei este după cum urmează:
 - 15 metri, pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor.;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - ZM1c:- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- La nivelul etajelor inferioare (demisol, parter, etaj1), se vor realiza suprafețe translucide (vitrate) sau utilizarea unei arhitecturi permeabile care să permită o vizibilitate asupra falezei și mării în puncte cheie la nivelul ochiului;
- Arhitectura clădirilor se va realiza în sistem terasat, pentru a asigura unghi de vedere către mare și, de asemenea, crearea unui peisaj specific falezei înalte într-un mediu construit de calitate în concordanță cu mediul natural;

- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă); - Fațadele se vor finisa utilizând culori precum alb, gri, bej, maro, ocră, bleu, în general în nuanțe pastelate, evitând culorile stridente.
 - Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
 - Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 1 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.
 - În toate UTR-urile, sunt interzise construcțiile provizorii, cu excepția celor specifice organizărilor de șantier care sunt permise pe durata executării construcțiilor, doar după obținerea autorizației de construire a imobilelor.
 - În toate UTR-urile și inclusiv pe domeniul public, se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, inclusiv în interiorul proprietăților private. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale, ale spațiilor pentru promovare turistică și ale agențiilor turistice. Sunt permise totemurile sau panourile de informare turistică, ori a celor de promovarea a activităților turistice ori balneare pentru Municipiul Constanța.
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ- ZM1c:** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
 - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
 - Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE- ZM1c:** - Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCl nr 152/2013 privind aprobarea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța". Terasele necirculabile vor fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot; - În cazul ZM1a minim 5% din suprafața parcelei să fie amenajată ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul impus prin HCl 152/2013 să fie asigurat prin spații verzi amenajate pe fațade, terase sau jardiniere, conform recomandărilor cuprinse în HCl 152/2017;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
 - Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;
 - Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
 - Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCl nr 152/2013 privind aprobarea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța". Terasele necirculabile vor fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot;
 - În spațiile rămase libere între clădire și aliniamentul către străzile Prelungirea Bucovinei, Străzile Profil tip A, profil tip A2, profil tip B și Șoseaua de Coastă se vor planta arbori. - Pentru ZM1b și ZM1c minim 25% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul a 40% din suprafața lotului se va amenaja ca terase verzi, fațade verzi, în jardiniere etc. În zonele non-aedificandi, cu excepția acceselor și circulațiilor necesare funcțiunii, terenul se va înierba și planta. - Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor; - Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;
 - Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
 - Pe strada tip D - Șoseaua de Coastă, în cazul dispunerii construcțiilor la 3 metri față de aliniament, spațiul liber între construcție și aliniament nu se va împrejmuși și se va amenaja, în mod obligatoriu, ca circulație publică sau spațiu verde, iar accesul pietonilor către acesta nu va fi restricționat.

- ÎMPREJMUIRI- ZM1c: Nu este obligatorie utilizarea împrejuririlor spre stradă. În cazul în care se vor realiza împrejuriri către stradă, acestea vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 1,5 metri, măsurati de la cota trotuarului public adiacent. Partea metalică nu va ocupa mai mult de 20% din suprafața elevației gardului. Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejuririi cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului. În această situație, înălțimea elementului vegetal nu va depăși o înălțime de 1,8 metri, măsurati de la cota trotuarului public adiacent. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.); Limitele laterale, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea de 2 metri.

- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR În situația loturilor afectate de lucrările necesare pentru infrastructura de circulație și a sistemului structurilor de sprijin pentru sistematizarea verticală, suprafața de teren în proiecție orizontală se reduce cu o treime sau mai mult decât suprafața inițială a parcelei, atunci acestora li se va aplica în compensare un CUT suplimentar de 0,5 mp adc/mp teren și un POT suplimentar de 10% față de indicii subzonei în care se încadrează amplasamentul (Exemplu: CUT inițial = 1,5, rezultă un CUT = 2 / POT inițial = 35%, rezultă un POT = 45%).

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -POT max = 40%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-2,5

Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A. Retrageri laterale de minim 5m; Retrageri posterioare de minim 5m;

ZL2m-zonă de locuințe colective formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : P.O.T.maxim= 55%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): C.U.T.maxim= 2,2 ;

- Suprafața terenului: 9515mp din acte, conform mențiuni din extras CF nr. 248114 emis sub cerere nr.59318/24.04.2023.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim 1000 mp și deschidere la o stradă de minim 15 m, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.

- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: se mentine.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:spre Șoseaua de Coastă, se va respecta , in cazul construcțiilor situate deasupra și la nivelul solului , o retragere minimă de 4 m fata de marginea exterioara a circulației pietonale, respectiv marginea suprafeței carosabile (incluzând pistele de biciclete) propuse prin P.U.Z., conform planșei de reglementări urbanistice propuse . În zona terenului reglementat inițial prin P.U.Z. aprobat cu HCL 52/2016 și modificat cu HCL nr.352/2016, circulația pietonală se va realiza parțial pe domeniul public , parțial pe proprietatea privată, fiind interzisă restricționarea accesului oricărui trecători de-a lungul circulației pietonale cu lățimea de 1,5metri . Orice împrejurire se va realiza în afara circulației pietonale de minim 1,5 metri măsurati de la marginea suprafeței carosabile, conform planșei de reglementări, spre interiorul proprietății private.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte. Este permisă construirea subsolurilor și a demisolurilor exclusiv pentru parcare autovehiculelor și pentru spații tehnice pe limitele de proprietate laterale și posterioare cu condiția să nu fie realizate goluri de ventilație/ luminare către vecini, pe limita de proprietate. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Pi 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor în sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACCEAȘI PARCELĂ: Sunt permise construcțiile înșiruite, cu condiția respectării reglementărilor referitoare la securitatea la incendiu, a normelor de înșorire și de sănătate a populației; între construcțiile izolate se va respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade măsurată de la cote de călcare până în dreptul aticului.

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME maxim aprobat : Construcțiile nu vor depăși 20 metri în niciun punct al acestora, măsurati de la cota terenului natural și până la cel mai înalt punct al acestora.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, înălțimea maximă a construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim. Înălțimea maximă a frontului orientat către plajă va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului către plajă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la plajă. După înălțimea de 15 metri a frontului orientat către plajă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada orientată către plajă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anveiopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.

Înălțimea fronturilor orientate către strada Profil tip C și către traseul pietonal situat la nord de ZL2m se va încadra în proiecția profilului maxim al zonei ZL2m determinat:

-la vest de înălțimea maximă la Șoseaua de Coastă,

-la est de înălțimea maximă a frontului către plajă,

-Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.

Sunt permise nivelurile subterane sau parțial subterane sub toată suprafața parcelei, exclusiv pentru realizarea parcajelor și a spațiilor tehnice aferente, în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează.

În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor define în cel puțin două puncte, cu cotele 1- cea mai joasă și 2- cea mai înaltă a terenului natural (CTN), ă punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

-finisajele exterioare: fațade ventilate, placări ceramice / aluminiu compozit; placaje din piatră; tencuieli decorative alb sau culori deschise în nuanțe de crem, bej, ocru

-tâmplăria exterioară: nuanțe de culoarea lemnului, lemn natural, PVC, aluminiu în nuanțe de gri sau culoarea lemnului;

-învelitoare: terasă circulabilă, terase înverzite.

În toate UTR-urile, sunt interzise construcțiile provizorii, cu excepția celor specifice organizărilor de șantier care sunt permise pe durata executării construcțiilor, doar după obținerea autorizației de construire a imobilelor.

În toate UTR-urile și inclusiv pe domeniul public, se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, inclusiv în interiorul proprietăților private. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale, ale spațiilor pentru promovare turistică și ale agențiilor turistice.

Sunt permise totemurile sau panourile de informare turistică, ori a celor de promovarea a activităților turistice ori balneare pentru Municipiul Constanța.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; leșirile din parcările subterane se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. În zona terenului reglementat inițial prin PUZ aprobat cu HCLM 52/2016 și modificat cu HCLM 152/2016, la nivelul cotei amenajate a terenului sunt permise circulații ocazional carosabile exclusiv pentru autovehiculele speciale de intervenție și al mașinii de colectare a deșeurilor.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în subsolul/demisolul ansamblului.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat cu modificările și completările ulterioare. Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare. Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

-Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

-Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbuști, în procent de minim 5% din suprafața parcelei, iar restul până la echivalentul impus prin HCL 152/2013 să fie asigurat prin spații verzi amenajate pe fațade, terase sau jardiniere, recomandărilor cuprinse în HCL 152/2017.

Minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;

- ÎMPREJMUIRI: în cazul dezmembrării și a generării de limite laterale și posterioare, acestea vor avea înălțimea maximă de 2 metri și vor fi opace. Împrejmuirile la aliniamentele sudic și nordic, adiacente promenadei pietonale și străzii profil C, vor fi dublate către exteriorul proprietății de plantații de arbuști ornamentali. Arbuștii se vor amplasa pe domeniul public și vor face parte din amenajarea promenadei și a străzii profil tip C.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În cazul ZRB3m, se interzice amplasarea unor locuri de parcare aferente publicului / clienților accesibile din zona de promenadă pietonală adiacentă laturii sudice, pentru a nu intersecta fluxurile auto cu cele pietonale.

-Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

DRUM ACCES ZONA STRADA PRELUNGIREA BUCOVINEI

*cu respectarea rețelei de circulații publice propuse conform planșei de reglementări aferente
HCL nr. 126/29.04.2020 (amprize, trasee, etc.)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): P.A.C.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă (RAJA SA)
- canalizare (RAJA SA)
- alimentare cu energie electrică (E Distribuție Dobrogea SA)
- telefonizare (RCS & RDS)
- gaze naturale (ENGIE SA)

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia Circulație; Viză cadastru PMC privind neafectarea altor terenuri; Titlu de proprietate pentru drumul de acces.

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Statul Major General; Administrația Națională Apele Române – Administrația bazinală de apă Dobrogea -Litoral;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Calcul volum deșeuri inerte.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR,
Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,
Dan Petre Leu

Achitat taxa de 35,00 lei, conform chitanței nr. PMC23 0036974 din 24.04.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit, Inspector Adriana Gâzșă

