

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 62/28.11.2022

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL P+2E

LOCATIE: STRADA L192/2LOT3,4,5,6 NR CAD 107445.
11,COMUNA 23 AUGUST, JUD. CONSTANTA;
FUNCTIUNE PROPUSA: HOTEL , REGIM DE INALTIME P+2E
BENEFICIAR: SC SAFIR'94 IMPEX SRL;
PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

REGULAMENT

METODOLOGIA UTILIZATĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu **"GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"** aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Au fost preluate deasemenea prevederi ale unor ordine,hotarari de guvern sau ordonante,precum:

- -Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiена si recomandari privind modul de viata al populatiei.
- -Hotararea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
- -Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor
- -Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural
- -Ordonanta de urgenta nr.76/2000 privind regimul deseurilor
- -Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.
- -Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania
- -HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul nr.61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
- -Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane
- -Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele drumul De192 la Sud ,drumul De189 la Est , proprietate privata IE 105061 la Nord si proprietatea privata L190/2 lot1la vest. Zona studiata se gaseste in intravilanul Comunei 23 August . Conform PUZ Zona de Nord si de Sud alacului Tatlageac, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Conumei 23 August cu nr.52 din 20-12-2010, se incadreaza in zona **Lm-Zona de locuinte individuale permanente si de vacanta cu regim mic de inaltime construit in regim cuplat si izolat**

Zona luata în studiu are o suprafață de 7168 mp.

Suprafata parcelei care a generat PUZ-ul este de 4586mp.

Prezentul PUZ si regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire, sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Prezenta documentatie respecta legislatia aplicabila, precum si conditiile impuse prin avizele/acordurile emise de institutiile avizatoare, astfel cum a au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea POT si a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

***Lucrari ce necesita autorizatie de construire**

Pentru lucrarile de construire,extindere,reparare,consolidare,protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor,care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului,la constructiile private (locuinte,comert,servicii)/publice (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale.Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

***Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr.50/1991,modificata cu:

-Oug.nr.122/2004

-Legea nr.119/2005

-Legea nr.52/2006

-Legea nr.376/2006

-Legea nr.117/2007

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica,representand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala este evidentiata in planșa "Reglementeri urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor,obligatoriu de respectat,in cadrul fiecărei subzone.

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea R.L.U. se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/2006 și Ordonanței Guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

-Spații verzi amenajate-min.50% din suprafața lotului conform Hotărâri nr 151 din 22.05.2013

-plantatie de aliniament stradal

-Vestigii arheologice-raza 50m, în cazul descoperirii acestora. Autorizația de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice este permisă numai după obținerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica.

-Zone de protecție/interdicție

*Este interzisă realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apă sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajera

*Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice

-LEA-1,5m din ax, în fiecare parte

-Zone cu interdicție temporară de construire-in cazul descoperirii unor vestigii arheologice,pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

Notă: Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa **Reglementări**.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă

REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

***Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

Conform "Codului de proiectare seismică" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$
- perioada de colt $T_c=0,7$ sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada" amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m), realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplane, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozita in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

***MASURI DE PENTRU DIMINUAREA /ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare)

SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu roțile. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental .

2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, gaze, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora .

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism .

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii

MASURI DE PROTECTIE PENTRU DIMINUAREA / ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiată

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiată se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare)

MASURI PROPUSE -PREVENIRE/DIMINUAREA RISCURILOR NATURALE

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

- acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$
- perioada de colt $T_c=0,7$ sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada" amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m), realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanse, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

La stabilirea aliniamentului construcțiilor față de terenul aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUZ

Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu **5 metri**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8.0 metri**

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, amplasarea clădirii se va face ținând cont de studiul de însorire sau în regim izolat.

A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

Retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0m.

Disponerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi .

Retragerea fata de limita posterioara este de min **5,0metri** ;

Amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub 25.0m si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT, garajele si anexele gospodaresti nu pot depasi aria maxima de 50mp

2.4. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

DRUMURI ȘI ACCESE

Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct, sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Se vor asigura suficiente locuri de parcare conform legislatiei in vigoare.Locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelelor si in parcarile publice amenajate

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil

ACCESSE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

ACCESSE AUTO

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul

parceleur printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)

-lesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parceleur de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

PARCAJE

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parceleur, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:

- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament

-spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su

- Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

. - Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

Se interzice stationarea autovehiculelor in afara parcarilor amenajate. Se recomanda parcare autovehiculelor in interiorul proprietatilor

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care inlocuieste H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completeaza si modifica vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

Echipamentele tehnico-edilitare se vor introduce in zona si cele existente vor fi extinse astfel incat sa fie acoperita toata zona de studiu

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat

Prin Planul Urbanistic Zona-Costruire Hotel P+2E nu se modifica retele aprobate conform Planului Urbanistic Zonal –Zona de Nord si de Sud al Lacului Tatlageac aprobat prin HC 52/2010

2.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Loturile de teren provenite din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.).

2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 50% din total suprafața teren (ST).conform **HOTARARI NR 151 din 22/05/2013 al C.J.C.**

Spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și/sau 4 arbori plantați la un loc de parcare.

-Se vor păstra și îmbunătăți plantațiile de aliniament de-a lungul străzilor perimetrare

-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizării acceselor și parcajelor.

ÎMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc....

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Lm1A – ZONA PENTRU SERVICII TURISTICE ȘI FUNCȚIUNI PENTRU TURISM.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Lm1A-ZONA PENTRU SERVICII TURISTICE SI FUNCTIUNI PENTRU TURISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Hotel
- Motel
- Restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica
- Baza de tratament, loiser
- Turism de afaceri
- Fara conditionari

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite supraetajarea cladirilor, cu luarea in calculul CUT a unei suprafete desfasurate pentru nivelul de max 60% din aria unui nivel curent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 activitati ce pot polua fonic
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- -depozitare en gros si depozite fier vechi
- -depozitare material re folosibile
- -spalatorii auto,benzinarii
- -platforme precolectare deseuri urbane
- -functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORME, DIMENSIUNI).

- Constructiile se dispun izolat
- Tipul de construire recomandat este de cladiri ,cu fatada catre strada si in functie de dimensiunile lotului de teren

- Parcela carea generat puz-ul are forma unui patrulater in suprafata de **4586 m²**, cu deschidere la De 192 pe o lungime 52.16metri si laDe 189 cu o lungime de 104metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

-Cladirile noi se vor retrage fata de aliniament cu o distanta minima de **5.0metri**
Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8metri**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posteriare cu distanta minima de **5 metri**.

Cladirile vor fi amplasate pe parcela astfel incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit spre strada si sau catre fundul parcelei astfel incat nr incaperilor cu orientare defavorabila sa fie minima

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi in care se desfasoara activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau,

după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil

ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc)

ACCESE AUTO

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade, se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)

-Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depasirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile..

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;

- Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiul general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban), se va asigura acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica. Locurile de parcare se vor prevedea in interiorul proprietatii, un loc de parcare la 10 angajati, conform RGU Anexa 5.

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor, astfel:

-spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Conform RGU Anexa 4 latimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13m.

- Regimul de inaltime: P+2E;(D+P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

-La cladirile dispuse pe aliniament,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare,pe pentru a evita producerea ghetii

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Prin Planul Urbanistic Zona-Costruire Hotel P+2E nu se modifica retele aprobate conform Planului Urbanistic Zonal –Zona de Nord si de Sud al Lacului Tatlageac aprobat prin HC 52/2010

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;

- Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unui spatiu plantat cu rol decorativ si de protectie

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare **100 m²** .

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min.50% din suprafata terenului. conform **HOTARARI NR 151 din 22/05/2013 al C.J.C.**

A R H I T E C T U R A P L U S S R L

C.U.I.R17582620; ADRESA: MARCUS AURELIUS; NR.15; CONSTANTA; Tel.:0341/439478

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei
sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si
parcajelor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

. Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin
autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in
tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc....

Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri si minim 1.80
metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn
dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT propus = 48%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT propus = 0.96

BILANT TERITORIAL pentru teren care a generat puz		
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		7168mp
SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ		4586mp
	mp	%
Suprafata destinat constructiilor	2201mp	48%
Suprafata circulatii carosabile	183mp	4%
Suprafata circulatii pietonale	321mp	7%
Suprafata parcare	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare	
Suprafata spatii verzi	2293mp	50%din Arie teren

ÎNTOCMIT: ARH URB. GHENGIOMER ALTAN