

PRO URBA CONSTANȚA

• FIRMĂ ASOCIATĂ CU S.C. PROIECT S.A. CONSTANȚA

• S.R.L. • Înregistrată la R.C. cu nr. J 13/533/1997 • C.I.F. RO 9075414 • cont Trezoreria Constanța RO09TREZ2315069XXX003958 •
• bd. TOMIS nr. 143 A cam. 703 • 900591 • tel. 0241-55 50 05/227 • tel / fax. 0241-52 04 98 • e-mail: prourba@proiectsa-cta.ro •
• cont RO 80 BRMA 0140014493200000 Banca Românească S.A. Constanța • cont RO 03 RZBR 0000060001368136 Raiffeisen Bank-ag. Tomis •

PR. NR. 6 / 2 006

PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI COSTINEȘTI
JUDEȚUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL DE URBANISM

Beneficiar : Primăria comunei Costinești
Șef proiect : arh. Abdișa Abdișa

Octombrie 2008

REGULAMENTUL DE URBANISM - conținut

Preambul

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală
3. Domeniu de aplicare

II. A – Reguli privind modul de ocupare al terenului din extravilan.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

II. B - Reguli generate privind modul de ocupare a terenurilor din intravilan.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

II. C - Interdicții, restricții sau condiționări de construire ce decurg din reglementări și norme în vigoare.

III. Reguli specifice zonelor funcționale.

- Zonele funcționale
- Reguli pentru zonele funcționale

IV. - Reguli specifice unităților teritoriale de referință.

- Conținutul regulilor
- Unitățile teritoriale de referință
- Reguli pentru UTR

ANEXA

Planul cu zonele funcționale și cu delimitarea UTR

PREAMBUL

- Frumusețea, calitatea și specificul unei localități se formează cu fiecare casă, cu fiecare gard, cu fiecare pom.
- Toate măsurile urbanistice vor urmări confortul general și binele public, și respectarea regulilor de dezvoltare durabilă.
- În tot ce se întreprinde în domeniul urbanistic se va respecta scara localității, ceea ce corespunde și eficienței economice. Meschinăria și grandomania sunt la fel de nocive și costisitoare.

În prezentul regulament se vor face referiri la :

- **localitate** ca fiind fiecare din satele componente ale comunei (inclusiv trupurile izolate) ce țin de acestea
- **vatra localității** ca fiind trupul principal al fiecăruia din satele componente
- **trupuri izolate** – ca fiind terenuri construite situate separat de trupul principal al satelor componente

Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. și P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism. În acest sens se vor corela reglementările din :

- Planul Urbanistic General al comunei Costinești – pr.6/2006
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism privind :
 - zonele funcționale
 - unitățile teritoriale de referință (UTR).

R E G U L A M E N T D E U R B A N I S M**I. DISPOZIȚII GENERALE****1.- Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Costinești.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.
- 1.3. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG, conform legii.
- 1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prevederi specifice comunei Costinești, suplimentar reglementărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism care constituie documentul legal de bază pentru autorizarea construcțiilor de orice fel.

2. – Baza legală

- 2.1. La baza elaborării R.L.U. stau -în principal - următoarele legi și reglementări :
 - Legea 18 / 1991 -- A fondului funciar (cu modificările și completările ulterioare).
 - Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare).
 - Legea 107/1996-Legea Apelor
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre – modificat cu Ordonanța 32/19.07.2006
 - Legea 280/2003 (MO454/26.06.2003) – pentru aprobarea și modificarea OUG 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
 - Legea 265/2005 privind protecția mediului
 - HGR 62 / 1996 privind aprobarea listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
 - HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - HGR 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.
 - HGR 546/2004 – privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea domeniului public al statului în zona costieră
 - HGR 930/2005-pt. aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
 - Ordinul 80 / N / 1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale.

- Ordinul comun al MLPAT, MapN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
 - Ordinul 536 / 1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
 - Ordinul nr.571 / 1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere.
 - Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.
 - Ordinele ministrului transporturilor nr :
 - 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
 - 44/1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător
 - 45/1998 pentru aprobarea privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
 - 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
 - 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
 - 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
 - Ordinul 13 N / 1999 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General.
 - Ordinul nr.1430/2005 al ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - Ordonanță de urgență nr. 19 din 22/02/2006 - privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă – aprobată cu Legea nr. 274 / 2006
 - Ordonanță de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
 - Normativ P 132 / 93 – privind parcajele
 - Codul civil – Secțiunea II art. 610
 - Secțiunea III art. 611 - 614
 - Secțiunea IV art. 615
 - Secțiunea V art. 616 - 619
- Hotărârea CJ Constanța nr. 249/2008 pentru aprobarea REGLEMENTARILOR URBANISTICE ȘI INDICATORILOR TERITORIALI aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța.

- 2.2 În cadrul R.L.U. au fost preluate elemente din :
- PATN – secțiunea I – căi de comunicație (aprobat cu Legea 71/1996)
 - PATN – secțiunea II – Apa (aprobat cu Legea 171/1997)
 - PATN – secțiunea III – zone protejate (aprobat cu Legea 5/2000)
 - PATN – secțiunea IV – rețeaua de localități (aprobat cu Legea 351/2001)
 - PATN – secțiunea V – zone de risc natural (aprobat cu Legea 575/2001)

notă: cadrul legislativ menționat cuprinde formularea inițială și modificările ulterioare

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice

categorie de terenuri în intravilan și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Costinești, în vatra localităților și trupurile izolate.

Comuna Costinești cuprinde în intravilan :

- A – trupul principal (vatra) satului Costinești
- B – trupul principal (vatra) satului Schitu

Linia de separație între cele două localități a fost stabilită prin HCL nr. 75/29.10.2004, iar prin PUG se prelungește zona de separație și în terenurile cu care se face extinderea intravilanului constructibil ; cele două localități fiind alipite funcționează practic ca o singură localitate Costinești-Schitu, separația având utilitate administrativă.

- 4 trupuri izolate :
T1 – trup C – TDS 1
T2 – trup D – TDS 2
T3 – trup E – Rampa de gunoi
T4 – trup F – vest șosea

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Propuneri și reglementări a P.U.G., va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare – nr.7 / 1996. Poziția bornelor va fi stabilită prin coordonate Stereo 70.

3.3. Zonificarea funcțională a localităților este stabilită în funcție de categoria de activități și de ponderea acestora și este evidențiată în planșele de Propuneri și reglementări a P.U.G.; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. În cadrul zonelor funcționale propuse se pot accepta și alte funcțiuni decât cele stabilite prin planșa de propuneri și reglementări din P.U.G., cu condiția de a fi compatibile cu funcțiunea de bază și să nu facă parte din funcțiunile sau activitățile interzise sau cu restricții specificate pentru fiecare zonă funcțională sau U.T.R.

3.5 Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – care face parte integrantă din acest Regulament; UTR – este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului construit sau constructibil cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ sau PUD.

UTR corespund și cu zonificarea pe etape de realizare.

Se propune o dezvoltare etapizată a zonei construite a celor două localități :

- în etapa I se propune la construire teritoriul din intravilanul actual, terenuri pentru care se vor elabora proiect în faza PUZ. În aceste proiecte se va ține seama de situația construită existentă rezultată din aplicarea unor proiecte în faza PUD.
- tot pentru construire în etapa I se propune terenul de la vest de șosea – trup F – cu funcțiune de zonă de activități economice : producție, depozitare, servicii.
- terenul de la sud de drumul de acces în localitate - dintre limita de vest a intravilanului existent și DN 39 (parcelele A382 și A384) – se propune la extindere în etapa a II-a (ca extindere a vetrei Schitu) , după epuizarea posibilităților de construire din intravilanul actual.
- terenul de la nord de drumul de acces în localitate – dintre limita de vest a

intravilanului existent și DN 39 (parcelele A393 și A394) - se propune la extindere în etapa a II-a (ca extindere a vetrei Schitu), după epuizarea posibilităților de construire din intravilanul actual.

- terenul de la vest de limita actuală a intravilanului – situate în partea de nord-vest a localității Costinești (parcelele A331 și A333) - se propune la extindere în etapa a II-a (ca extindere a vetrei Schitu), după epuizarea posibilităților de construire din intravilanul actual.

3.6. Prezentul Regulament de urbanism este structurat astfel :

- Reguli privind **modul de ocupare a terenului din extravilan**
- Reguli generale **în intravilan**
- Interdicții, restricții sau condiționări de construire ce decurg din reglementări și norme în vigoare
- Reguli specifice **zonelor funcționale**
- Reguli specifice **Unităților Teritoriale de Referință (UTR)**

II.A-REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenurile din extravilan, în sensul prezentului regulament se împart în următoarele categorii :

- terenuri agricole
- zona acvatică din Marea Neagră adiacentă teritoriului administrativ al Comunei Costinești
- calea ferată – pe zona din afara intravilanului
- drumurile DN 39, Dc 4
- traseele de linii electrice de înaltă și medie tensiune
- traseele majore de aducțiune apă potabilă, canalizare

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică

1.1. La autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole se respectă prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism (RGU).

1.2. În mare, în zona adiacentă malului corespunzător comunei Costinești se interzice deversarea de ape neepurate; lucrările de orice natură inclusiv cele ce privesc protecția plajei, a malului se vor face fundamentate pe studii de specialitate.

1.3. Taluzările se fac astfel încât să asigure protecție la eroziune a malului ; în prima etapă se rezervă terenul necesar pentru realizarea pantei optime, spațiul necesar efectuării lucrărilor corespunzătoare precum și a spațiului public adiacent (promenadă, belvedere, dotări) și a posibilității drenării falezei.

1.4. Orice lucrare în situl 02639 (transpus în partea desenată a RLU) care necesită săpătură se va face cu cercetare prealabilă din partea specialiștilor în arheologie și se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură.

1.5. Se interzic lucrările de construcții din zona aferentă rezolvării intersecției denivelate a drumului de legătură dintre autostradă și DN 39 – dacă nu au legătură cu aceasta.

1.6. La realizarea de lucrări în terenuri ce se introduc în intravilan prin PUZ elaborat ulterior PUG se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.249/2008.

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

2.1. În teritoriul extravilan se vor executa numai acele construcții permise în Legea 50 /1991; Pentru siguranța acestora se va respecta Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții .

2.2 În terenul extravilan nu se vor executa lucrări și nu se vor întreprinde acțiuni care să aducă atingere interesului public cu efecte asupra sănătății, bunăstării, confortului locuitorilor din vatra satelor și din trupurile izolate, a locuitorilor din localitățile învecinate.

2.3 Autorizarea în zona drumurilor DN 39, Dc 4 se face conform art. 18 din RGU.

2.4. Autorizarea în zona liniei ferate se face conform art.20 din R.G.U.

2.4.1. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) – amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.

b) – efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice.

* prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

2.4.2. În zona de siguranță a liniei ferate – 20m de o parte și alta axului liniei ferate- se interzic orice fel de construcții sau amenajări altele decât cele necesare pentru semnalizarea și siguranța circulației, de conducere operativă a circulației trenurilor.

2.5. Se interzice executarea de construcții în zona de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune (20 m de o parte și alta) și medie tensiune (6 m de o parte și de alta).

2.6. În lungul traseelor de conducte de aducțiune de apă potabilă, a conductelor de canalizare se instituie o zonă de protecție de 10 m de o parte și de alta a axului conductei, în care se interzic construcțiile, iar la conductele de distribuție zona de protecție este de 3m.

2.7 Este obligatoriu avizul Statului Major General pentru orice construcție sau lucrări care se execută la o distanță mai mică de 2 400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan, și pe o adâncime de 2 km de la linia apei Mării Negre.

II. B. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

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

1.1. Generalități.

1.1.1. Se vor promova lucrările și acțiunile care contribuie la ameliorarea condițiilor de trai ale populației.

1.1.2. Se va respecta zonificarea teritorială a localităților ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și de relațiile diverselor zone funcționale.

1.1.3. În teritoriul comunei Costinești există areale cu vestigii arheologice supuse protecției, specificate în Lista monumentelor istorice (aprobată cu Ordinul 2.314/2004 al ministrului culturii și cultelor):

* CT-I-s-B-02638 - Situl arheologic de la Costinești, punct „Parthenopolis” La cca. 250 m N de Pescărie, în malul mâncat de ape; la 200 – 300 m N – obiectivul 2

* CT-I-s-B-02639 - Așezare La 2 Km NE de intersecția șoselei naționale Constanța – Mangalia cu drumul spre Costinești, la 200 m de punctul electric.

* CT-I-s-B-02640 - Situl arheologic de la Costinești La N de tabără, pe micul promontoriu între mare și lac.

Aceste zone sunt transpuse în partea desenată, iar pozițiile 02638 și 02640 se află în intravilanul constructibil al localității Costinești ;

Pentru construcțiile și lucrările de pe aceste două areale care necesită săpături se cere ca acestea să fie precedate de cercetare și se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură.

1.2. Interdicții de construire.

1.2.1. În vatra localității nu se vor amplasa activități nocive, poluante sau care constituie sursă de perturbare pentru vecinătăți, sau pentru ansamblul localității.

1.2.2. Se interzice construirea în raza de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune.

1.2.3. Se interzice construirea în raza de protecție a conductelor de aducțiune apă potabilă și a conductei de ape uzate menajere.

1.2.4. Se interzice construirea în banda litorală cu lățimea de 50m de la linia apei, sau măsurat la 10m în spatele crestei falezei amenajate, care constituie și domeniul public al statului.

1.3. Restricții de construire, condiționări.

1.3.1. În toate zonele libere din vatra localităților se va putea construi respectând zonarea funcțională din P.U.G. – planșa de propuneri – reglementări, pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D. – în terenurile semnalate în acest sens, iar în rest prin autorizarea directă.

1.3.2. Se vor rezerva terenurile pentru rezolvarea circulației în localitate, prin restricție pe ampriza propusă, inclusiv în zona de intersecție a străzilor principale.

1.3.3. Se va rezerva terenul necesar rezolvării denivelate a accesului rutier peste calea ferată în satul Costinești, în continuarea Dc 6 (DN39-Costinești) – str. Principală.

1.3.4. În cadrul P.U.Z. sau P.U.D. ce se vor întocmi se vor respecta și se vor rezerva amplasamentele propuse pentru spațiile publice, dotări, instituții prevăzute în P.U.G.

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

2.1. Generalități

2.1.1. Activitatea de construire în localități potrivit propunerilor din P.U.G. se va desfășura după cum urmează :

- pe terenurile libere din zona de locuit în loturi (curți)
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea sau extinderea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație
- pe terenurile libere din intravilan, parcelate ca terenuri agricole, ce devin construibile în urma aprobării de proiecte în faza P.U.Z. sau P.U.D. pentru terenurile respective.

2.1.2. Toate măsurile urbanistice vor avea ca scop confortul general și binele public.

2.1.3. Canalul colector pluvial realizat pe traseul văii Costinești va fi menținut în stare de funcționare, fără a i se micșora secțiunea de scurgere cu depuneri.

2.1.4. Se va realiza un sistem de colectare a apelor pluviale prin rigole și șanțuri stradale.

2.2 Interdicție de construire.

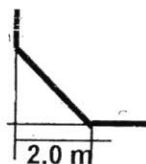
2.2.1. Se interzice construirea de locuințe în distanța de 50 m de la limita cimitirelor.

2.2.2. Se interzice construirea în zona de mal în care este activ fenomenul de eroziune și în cel care se rezervă pentru amenajarea unei faleze taluzate și a altor lucrări de protecție a malului, inclusiv a unui pietonal (carosabil) în lungul malului.

2.3. Restricții de construire, condiționări.

2.3.1. La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

2.3.2. La intersecții construcțiile și împrejurimile se vor realiza cu o înălțime care poate fi în linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulație.



2.3.3. Pe străzile principale – cu spații publice la parter (comerț, servicii) înălțimea parterului va fi uniformă – de 3,50 m, cu cota pardoselii la cel mult 0,50 m peste cota terenului. Fac excepție cazurile determinate de particularitățile terenului.

2.3.4. Materialele publicitare și de reclamă vor fi amplasate astfel încât să nu perturbe condițiile de circulație rutieră și pietonală, mai ales în zona intersecțiilor, și să nu obtureze vederile spre elementele cu valoare peisagistică.

2.3.5. Terenurile propuse la construire prin parcelări devin construibile după executarea lucrărilor tehnico-edilitare care asigură condițiile sanitare de funcționare: alimentare cu apă, canalizare, accese carosabile, alimentare cu energie electrică.

În acest fel se respectă și prevederea Legii 280/2003 – *pentru aprobarea și modificarea OUG 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere* – cu referire la obligația de evacuare a apelor uzate menajere în rețea de canalizare, dotată cu stație de epurație - conf. art.28(2).

2.4. se vor rezerva terenurile pentru amenajarea intersecției denivelate a arterei de legătură la autostrada A2 cu DN 39 și accesul în localitate, terenurile necesare pentru rezolvarea denivelată a legăturii trupului principal cu trupul F – situat la vest de șosea, precum și pentru legătura dintre partea de nord și de sud a trupului F – separate de traseul arterei de legătură la autostrada A2.

II C - INTERDICȚII, RESTRICȚII SAU CONDIȚIONĂRI CE DECURG DIN REGLEMENTĂRI ȘI NORME ÎN VIGOARE.

1. Se va solicita avizul M.Ap.N., M.I. și S.R.I. :
 - pentru P.U.Z. și P.U.D. la obiective situate în afara localităților.
2. Se vor realiza cu avizul Statului Major General lucrările cuprinse în lista aprobată cu HGR. 60 / 1996 :
 - silozuri și depozite cerealiere cu capacități ce depășesc 15 tone.
 - alte categorii de depozite cu capacități mai mari de 5000 mc; depozitele industriale de toate categoriile.
 - stații PECO
 - conducte magistrale de orice fel, aeriene sau subterane
 - drumuri publice ce se construiesc sau se modernizează
 - căi ferate ce se construiesc sau se dezvoltă
 - poduri, bazine portuare, cheiuri, dane și lucrări hidrotehnice aferente
3. - Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minime prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr. 114 / 1996 (legea locuinței).
4. - Conform Ordinului 47 / 1996 al Ministrului Transporturilor :
 - lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
 - la amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință :
 - sub zonele verzi
 - sub insulele de dirijare a circulației
 - sub trotuare sau alei pentru cicliști
 - distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m
5. Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 536/1997 al Ministerului Sănătății, dintre zonele protejate (locuințe, dotări social – culturale) și unități care produc discomfort și unele riscuri sanitare sunt :
 - cimitire – 50 m
 - bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport – 50 m
 - autobazele serviciilor de salubritate – 200 m
 - stații de epurare a apelor uzate orășenești – 300 m
 - depozite de gunoi menajer – 1000 m
6. - Primăria poate intra în posesia unor terenuri prin căile admise de lege :
 - cumpărare
 - confiscare (pentru cazurile prevăzute de lege)
 - expropriere (pentru cazurile prevăzute de lege)
 - preluare a terenurilor rămase fără proprietar (decedați fără moștenitori, nedeclarate, nerevendicate)
 - donații
 - schimburi
7. norme cuprinse în Hotărârea 249/2008 a CJ Constanța – privind dimensionarea terenurilor pentru dotări în zone de dezvoltare urbană:
 - Institutii de invatamant
 - preșcolar- grădinițe: suprafața teren: 0,6 mp/locuitor
 - școli primare, gimnaziale: suprafața teren: 4 mp/locuitor,
 - Institutii de sănătate
 - creșe: suprafața teren: 0,3 mp/locuitor,
 - cabinete medicale, laboratoare medicale, centre medicale, clinici, etc.: suprafața teren: 0,1 mp/locuitor,

III. REGULI SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

1. Zonele funcționale

1.1. Definiție: terenul în care predomină o funcțiune urbană cu caracteristici comune

1.2. Din analiza situației existente și a propunerilor de evoluție în următorii 10-15 ani au rezultat următoarele zone funcționale :

- L - locuințe individuale în loturi (clădiri P, P+2)
- LB - locuințe colective în blocuri (clădiri > P+2)
- D - dotări, instituții publice și servicii de interes general
- S - industrie mică, servicii, depozitare, baze de producție pentru construcții
- Ag - centre de producție agricolă
- G - gospodărie comunală
- E - echipamente tehnico-edilitare
- CT - circulație, transporturi
- V - spații verzi, sport, agrement, protecție
- M - teren cu destinație specială
- T - turism
- TL - preponderent turistic (turism, locuire)
- Fz - faleză
- Pj - plaja

1.3. *Generalități* : Zonele funcționale au fost stabilite prin planșa de *Propuneri și reglementări* din cadrul *Planului Urbanistic General*, în care este indicată funcțiunea urbanistică predominantă a acestor zone.

1.4. Reguli generale :

1.4.1. Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbanistică stabilită prin P.U.G.

1.4.2. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.

1.4.3. Se interzice realizarea și așezarea de mobilier urban – standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse – pe amplasamente care stânjenesc circulația pietonală și afectează estetica localității.

ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (L)

Cap. 1 – Generalități :

- 1.1. *Definirea zonei* : Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime P – P+2, inclusiv locuințele de vară și construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, minihotel.
- 1.2. *Funcțiunea dominantă* : locuire
- 1.3. *Funcțiuni complementare admise* : dotări și servicii specifice zonei de locuit : Școli, grădinițe, ateliere de reparații și întreținere, comerț, servicii, spații verzi, spații cu funcțiuni turistice (cazare permanentă sau sezonieră, alimentație, divertisment)
- 1.4. *POT. maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona preponderent rezidențială).
- 1.5. *CUT. maxim* : 1,0

Cap. 2 – Utilizare funcțională

- 2.1. *Utilizări permise* : de locuire, turism.
- 2.2. *Utilizări permise cu condiții* : activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.
În zonele cu lotizare urbanistică existentă, pe terenurile neconstruite se poate construi cu autorizare directă, respectând regimul de înălțime din zonă (P – P+2) și alinierea din loturile vecine, sau în conformitate cu prevederile din planul urbanistic de detaliu sau zonal pe baza căruia s-a făcut lotizarea.
- 2.3. *Interdicții temporare* :
În zonele rezultate din introducerea în intravilan a unor terenuri parcelate agricol prin aplicarea Legii 18/1991 în care se propun locuințe se va putea construi numai pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat conform legii.
- 2.4. *Interdicții permanente* :
Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii* :
 - Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
 - Construcțiile noi vor avea regimul de înălțime P – P+2.
 - Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 7m.
 - Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente.
 - Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
 - Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
 - În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
 - Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbura a străzii (min.5,50 m).

- Pe aceeași proprietate, construcțiile dispartate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de peste 4 m
- Două construcții de locuit nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Dacă există două construcții separate din care una este locuită și cealaltă cu altă folosință cu înălțime mai mare de 4 m, înălțimea acesteia din urmă determină distanța minimă dintre cele două clădiri.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit - în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament, sau cu o retragere care să permită amenajarea unei terase; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
- 3.1a. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :**
 - Se va prefera construirea locuințelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcția învecinată.
 - În cazul construirii în sistem izolat locuințele se vor amplasa respectând codul civil -referitor la vederea către vecin și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 3m față de limita lotului.
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**
 - Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului.
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:**
 - Locuințele din loturile individuale vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.
- 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**
 - Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.
 - Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri :**
 - Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament.
 - Împrejuririle noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 1,80 m
 - În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite.

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.
- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .
- 4.2. Construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii,** situate în zona de locuit pot acoperi 80% din suprafața parcelei pornind de la aliniament, oricare ar fi adâncimea lotului, cu condiția de a respecta regimul de

înălțime impus în zonă, de a nu crea discomfort în vecinătăți, de a asigura necesarul de parcare/garare în propria incintă și de a nu perturba circulația rutieră și pietonală.

4.3. Aspectul exterior :

arhitectura - Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile în cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile - pot fi în terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Se va prefera acoperișul în pantă.

- Panta acoperișurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local. Se vor evita înălțimile abuzive.

împrejmuirile - se pot face cu gard ce respectă ca material și înălțime caracterul celor din vecinătate și nu vor depăși 1,80 m înălțime, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

- în cazul zonelor noi pentru locuințe se va urmări ca la străzile principale să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

antenele de televiziune - nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze discomfort vecinilor.

4.4. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi.

4.5. dimensionarea terenului necesar pentru dotările social-culturale se va face ținând seama de normele cuprinse în Hotărârea 249/2008 a CJ Constanța - privind dimensionarea terenurilor pentru dotări în zone de dezvoltare urbană.

ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ÎN BLOCURI – (LB)

Cap. 1 – Generalități

- 1.1. *Definirea zonei* : terenul ocupat de locuințele colective în blocuri – cu regim minim P+2 etaje.
- 1.2. *Funcțiunea dominantă* : locuire colectivă.
- 1.3. *Funcțiuni complementare admise*: comerț, dotări, servicii și instituții publice.
- 1.4. *POT maxim* :
 - 40 % - pentru clădiri de până la 7 niveluri
 - 20% - pentru clădiri peste 7 niveluri
- 1.5. *CUT maxim*: 2,0

Cap. 2 - Utilizare funcțională.

- 2.1. *Utilizări permise* : de locuire.
- 2.2. *Utilizări permise cu condiții* : comerț, servicii, dotări de interes public la parterul clădirilor amplasate la străzile principale cu condiția ca acestea să nu fie sursă de discomfort sau poluare pentru celelalte funcțiuni, în primul rând pentru locuire.
- 2.3. *Interdicții temporare* : fără obiect .
- 2.4. *Interdicții permanente* : se interzic acele utilizări care pot genera discomfort sau noxe.

Cap. 3. Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii .

- 3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii* :
 - clădirile tip bloc care au funcțiuni publice la parter se vor amplasa lipit de limita dinspre stradă sau cu o retragere maximă de 3m.
 - clădirile tip bloc utilizate în întregime pentru locuire se vor amplasa în lot astfel încât să se respecte condițiile din codul civil și să permită desfășurarea funcțiunilor anexă în bune condiții și la capacitățile prevăzute de norme: parcare, loc de joacă pentru copii, platformă gospodărească, accese.
 - clădirile tip bloc se vor amplasa față de alte clădiri de locuit la distanțe care să elimine posibilitatea perturbării și discomfortului, mai ales în ceea ce privește însoțirea acestora.
- 3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* :

Fiecare clădire va avea asigurată posibilitatea accesului carosabil și pietonal cu legături la trama stradală, fără a perturba alte zone sau funcțiuni. Se acceptă numai acces pietonal dacă există posibilitatea ca acesta să poată fi folosit la necesitate de mijloacele auto : ambulanță, pompieri.
- 3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară* :

Toate clădirile vor avea asigurat racordul la rețelele tehnico-edilitare: apă, canalizare, electricitate. Alimentarea cu căldură și apă caldă se poate face din centralele termice de bloc (electric sau cu alte sisteme acceptate tehnic).
- 3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.*
 - Terenul pe care se amplasează clădirile colective trebuie să aibă o suprafață suficientă care să permită desfășurarea tuturor necesităților locuitorilor: accese, locuri de joacă pentru copii, parcuri, servicii, echipare edilitară.
- 3.5. *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi* :
 - se va prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare apartament
 - se permite împrejmuirea cu gard viu
 - tot terenul neocupat cu clădiri, platforme și amenajări se va amenaja ca spațiu verde.

Cap.4 - Alte reglementări și prescripții :

- 4.1. *La blocurile existente se prevăd următoarele reglementări particulare* :
 - Aspectul fațadelor se va ameliora prin finisaje de calitate.

- Se pot executa acoperișuri în pantă în mod unitar la blocurile de același tip ; din tablă, sau țiglă, mascate sau nu; Aceste acoperișuri se vor executa astfel încât scurgerea apei să nu afecteze fațadele.
- Garajele se vor realiza grupat și unitar fără a afecta zonele verzi existente sau celelalte zone de interes general; garajele care nu se conformează acestei prevederi vor fi demolate.
- Se instituie o servitute privind aspectul pentru blocurile cu fațade identice; ca urmare se rezervă posibilitatea de a interveni asupra acestora prin adăugiri, extinderi privind ameliorarea locuirii, a formelor arhitecturale pentru a rupe monotonia ansamblului.

4.2. Aspectul exterior

- acoperișurile – vor fi de preferat cu șarpantă și cu învelitori din țiglă sau tablă, cu panta de până la 50 %; Se pot folosi și alte materiale, cu condiția tratării unitare a ansamblurilor de blocuri.
- antene TV – se vor amplasa numai pe terasă sau în / pe acoperiș; Se interzice amplasarea antenelor TV de orice fel pe fațadele blocurilor.
- platforma de gunoi se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al mașinilor serviciului de salubritate și distanța minimă de 10 m față de orice bloc, și de maxim 100 m de la orice intrare de bloc.

Platforma va fi închisă cu zidărie sau vegetație și va trebui să fie racordată la sursa de apă.

4.3. dimensionarea terenului necesar pentru dotările social-culturale se va face ținând seama de normele cuprinse în Hotărârea 249/2008 a CJ Constanța – privind dimensionarea terenurilor pentru dotări în zone de dezvoltare urbană.

ZONA FUNCȚIONALĂ – DOTĂRI, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (D)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei:* terenul ocupat de instituțiile publice și serviciile de interes general inclusiv terenul aferent acestora.

Din această categorie fac parte :

- instituțiile administrative (tip a)
- instituțiile financiar – bancare, asigurări, agenții imobiliare (tip a)
- instituțiile culturale (tip a)
- servicii intelectuale (tip a) – cabinete medicale, de avocatură, notariat,
- instituțiile de sănătate (tip b): sanatoriu, spital, preventoriu
- instituțiile de învățământ (tip b)
- instituțiile de cult (tip b)

1.2. *Funcțiunea dominantă :* de servire publică

1.3. *Funcțiuni complementare:* comerț, alimentație publică

În zonele de tip **b** (pentru sănătate, învățământ) care au incinte proprii se exclud alte funcțiuni.

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :*

În subzona de tip a) – utilizările sunt nediscriminatorii pentru instituții, comerț, servicii.

În zona de tip b) – utilizarea este exclusivă pentru funcțiunea de destinație.

2.2. *Utilizări permise cu condiționări :*

Utilizarea pentru locuire se face la etajele superioare a unor clădiri care au la parter utilizări publice (comerț, alimentație publică).

2.3. *Interdicții permanente :*

Se interzice orice altă utilizare decât cea stabilită prin P.U.G.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :*

Construcțiile din subzona **a)** se vor amplasa astfel :

- clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens (specificate în PUG), se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.

La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

- cu retragere de la trotuar, ca accent urbanistic de marcare a importanței clădirii – în cazul clădirilor administrative, culturale sau de cult, mai ales în situația în care trebuie să asigure spațiu de parcare pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează dotarea respectivă.

- cu retragere de până la 3m de la trotuar pentru a permite amenajarea unei terase

- cele din subzona **b)** se amplasează după necesități funcționale.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :*

Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzută cu acces auto și pietonal.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :*

Toate construcțiile instituțiilor publice vor avea asigurate echiparea tehnico-edilitară :

Apă, electricitate, telefonizare, canalizare; încălzirea se va asigura din surse proprii .

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor :*

Forma și dimensiunile terenului și a clădirilor vor fi corespunzătoare funcției;

- pentru dotările, serviciile și instituțiile unde există normative de dimensionare se va ține seama de aceste norme (învățământ, sănătate) ;

- tratarea arhitecturală, materialele utilizate, finisajele, regimul de înălțime al clădirilor vor răspunde la exigențele funcției clădirii, a importanței acesteia și cadrului construit existent.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri :

- se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția.
- se permite împrejurirea cu gard viu, cu înălțimea de cel mult 0,80m.
- tot terenul neocupat cu clădiri, platforme și amenajări se va amenaja ca spațiu verde.

Cap.4 - Alte reglementări și prescripții :

4.1. La clădirile existente se prevăd următoarele reglementări particulare :

- Aspectul fațadelor se va ameliora prin finisaje de calitate.

4.2. Aspectul exterior și conformarea clădirii: va fi în concordanță cu specificul funcției acestuia.

4.3. dimensionarea terenului necesar pentru dotările social-culturale se va face ținând seama de normele cuprinse în Hotărârea 249/2008 a CJ Constanța – privind dimensionarea terenurilor pentru dotări în zone de dezvoltare urbană.

ZONA FUNCȚIONALĂ – TURISM (T)

Cap. 1 - Generalități

1.1. Definirea zonei: zona turistică este constituită din terenurile aferente construcțiilor de cazare turistică (hoteluri, vile, camping), alimentație publică și funcțiuni anexe: agrement, servicii. În cazul localității Costinești această zonă funcțională corespunde cu teritoriul „stațiunii pentru tineret” și a taberei școlare.

1.2. Tipuri de subzone :
- turism cu cazare în hoteluri
- turism cu cazare în vile
- turism cu cazare în camping
- subzona serviciilor turistice

1.3. Funcțiunea dominantă : turism

1.4. Funcțiuni complementare admise :
- spații verzi
- sport
- agrement (inclusiv port turistic)
- cultură
- alimentație publică

1.5. POT. maxim : 40%

1.6. CUT maxim:

- 1,0 – pentru vile, bungalow-uri P÷P+2
- 2,0 – pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4
- 3,0 – pentru structuri de cazare hotelieră de peste P+4

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise :

- turism (cazare turistică, alimentație publică, agrement, servicii turistice);
- se permite suplimentarea spațiilor construite existente în zona construită ca stațiune de tineret sau tabără de copii numai pentru a mări nivelul de servire, dotare și echipare turistică.

2.2. Utilizări permise cu condiționări :

- amenajarea de trasee pietonale spre plajă și de promenadă pietonală în lungul falezelor, inclusiv echipamentul urban aferent : bănci, corpuri iluminat.

2.3. Interdicții temporare: nu

2.4. Interdicții permanente :

- se interzice orice activitate care poate aduce daune sau neajunsuri activității turistice.
- se interzice suplimentarea capacității turistice existente în stațiunea constituită și delimitată ca atare deoarece aceasta are o alcătuire, structură spațială, funcțională și urbanistică unitară rezultată din studii și proiecte.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

Clădirile pentru activitățile permise în această zonă se vor amplasa astfel încât să nu perturbe cadrul natural existent .

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Orice obiectiv cu funcțiune turistică va fi prevăzută cu posibilitatea de acces auto și pietonal, sau cu posibilitatea utilizării aleilor pietonale pentru situații de urgență - în cazul folosirii unui parcaj de zonă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :

Orice obiectiv cu funcțiune turistică se va racorda la rețelele tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare, electricitate.

- 3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor:* terenul va avea dimensiuni care să permită amplasarea în bune condiții a construcției cu destinație turistică,
- 3.5. *Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejuriri:*
- toate structurile de cazare turistică vor fi prevăzute cu necesarul de parcaje în propria incintă (conform RGU – 4 locuri parcare/10 locuri cazare la hoteluri și 4-10 locuri parcare/10 locuri cazare la moteluri)
 - toate spațiile neocupate de construcții, platforme, amenajări se vor planta ca spații verzi
 - împrejuririle vor fi pe cât posibil din gard viu sau din elemente care să asigure transparență pe cel puțin 70% din suprafață.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

- 4.1. Zona turistică este alcătuită din „stațiunea tineretului” și tabăra de copii care formează o unitate spațial – funcțională structurată în care construcțiile (distanța dintre ele, regimul de înălțime, ritmul și dispunerea lor, ocuparea terenului) formează un întreg realizat pe bază de studii și proiecte. Aceste ansambluri nu vor fi parazitare cu alte construcții.
- 4.2. Aspectul clădirilor existente va păstra caracteristicile inițiale; aspectul clădirilor propuse va fi adecvat funcțiunii și cadrului construit existent, specificului de arhitectură dobrogeană prin materiale de construcții, regim de înălțime, panta acoperișului.
- 4.3. Oferta turistică a stațiunii a fost amplificată prin realizarea unui port turistic în dreptul Lacului Costinești a cărui deschidere spre mare s-a făcut din rațiuni de protecție la inundații.
- În terenul adiacent este necesar să fie rezervate suprafețele necesare amenajărilor pentru ancorarea navelor de agrement, turistice, inclusiv pentru acces pietonal și rutier.

ZONA FUNCȚIONALĂ – PREPONDERENT TURISTICĂ-turism, locuire- (TL) -

Cap. 1 - Generalități

1.1. *Definirea zonei:* zonele de extindere din partea de sud și de nord a localității Costinești, situate adiacent malului mării.

1.2. *Tipuri de subzone :*

- subzona de coexistență a locuirii, a cazării turistice în construcții destinate acestui scop (minihoteluri, vile) sau cu cazare de tip pensiune, a spațiilor pentru alimentație, servicii și dotări pentru populație și turiști;
- subzona destinată turismului, organizată în sistem de tabără, de club turistic, sat de vacanță, grupând într-o incintă partea de cazare, alimentație, agrement, dotare și echipare.

1.3. *Funcțiunea dominantă:* turism, locuire

1.4. *Funcțiuni complementare admise:* complementare locuirii și turismului (dotare, comerț, servicii, echipare, agrement, alimentație publică).

1.5. *POT. maxim :* 40%

1.6. *CUT maxim:*

- 1,0 – pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P+P+2
- 2,0 – pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4
- 3,0 – pentru structuri de cazare hotelieră de peste P+4

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise:* locuire și turism, inclusiv activitățile complementare

2.2. *Utilizări permise cu condiționări :* fără obiect.

2.3. *Interdicții temporare:* fără obiect

2.4. *Interdicții permanente :*

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor și turiștilor.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :*

Pentru această zonă funcțională se prevăd reglementări specifice pentru :

A . construcții de locuit sau turistice în loturi individuale

B . dotări, construcții și amenajări ce alcătuiesc unități turistice complexe (tabere, cluburi, sate de vacanță, hoteluri)

categoria A.

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe/vile turistice existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Construcțiile noi vor avea regimul de înălțime P – P+2.
- Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 7m.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.

- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbă a străzii (min. 5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile dispartate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de peste 4 m
- Două construcții de locuit nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Dacă există două construcții separate din care una este locuită și cealaltă cu altă folosință cu înălțime mai mare de 4 m, înălțimea acesteia din urmă determină distanța minimă dintre cele două clădiri.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit sau de cazare turistică - în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament, sau cu o retragere care să permită amenajarea unei terase; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.

categoria B.

- amplasamentul construcțiilor se face ținând seama de înscrierea în cadrul construit, la orientarea străzilor adiacente, vederea spre mare.
- regimul de înălțime nu va depăși P+4 etaje sau 15 m la cornișă.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Toate loturile și incintele funcționale vor avea asigurat accesul auto.
- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :

- Toate construcțiile pentru dotări, de locuit sau cu funcțiune turistică vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și – măsura posibilităților – la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centrale termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

- Loturile vor avea fronturile la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- Incintele cu funcțiune turistică, loturile cu construcții de locuit sau de cazare turistică își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia.
- Toate spațiile libere neconstruite din loturi, din incintele turistice complexe sau din domeniul public se vor amenaja ca spații verzi.
- În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite, nu mai înalte de 1,80 m.
- toate structurile de cazare turistică vor fi prevăzute cu necesarul de parcaje (conform RGU – 4 locuri parcare/10 locuri cazare la hoteluri și 4-10 locuri parcare/10 locuri cazare la moteluri)

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările la prezenta reglementare sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.
- atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament.

4.2. Aspectul exterior :

arhitectura – Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună ; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor , mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile - pot fi cu terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Se va prefera acoperișul în pantă.

- Panta acoperișurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi : țigla, olana
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local.
- Se vor evita înălțimile abuzive.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejurii.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejurii.

antenele de televiziune - nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei locuințe sau spațiu turistic va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

4.2. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi .

ZONA FUNCȚIONALĂ–CENTRE DE SERVIRE AGRICOLĂ, (Ag)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei:* terenul ocupat pentru activități de producție agricolă, centre agricole, centre de mecanizare.

1.2. *Tipuri de subzone :* - centre agricole (sedii unități agricole)
- baze de utilaje agricole
- centre de prelucrare primară a produselor agricole
(abatoare, cășării, fabrici de mezeluri, mori, fabrici de nutrețuri)

1.3. *Funcțiuni dominante :* cele specifice

1.4. *Funcțiuni complementare admise :* locuințe de serviciu

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :* cele specifice destinației

2.2. *Utilizări permise cu condiționări :* - adăposturi și remize pentru utilaje agricole

2.3. *Interdicții temporare:* până la întocmirea unui P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) de organizare a incintei agricole existente.

2.4. *Interdicții permanente :* nu

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :* nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incinte agricole.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :* se va asigura legătura acestor incinte la drumurile publice precum și la drumurile de exploatare agricolă spre terenurile pe care le lucrează.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :*

- Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din resurse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.

- Încălzirea se va face din surse proprii, prin centrale termice sau sobe.

- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare; apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor :*

Dimensionarea terenurilor și dispunerea construcțiilor cuprinse în incinte se face ținând seama de necesitățile tehnologice și în conformitate cu prevederile din P.U.D.

3.5. *Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejmuiri :*

- Parcajele pentru automobile și celelalte mijloace de transport se vor face exclusiv în interiorul incintelor

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi ; pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. *Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :*

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.

- atunci când adaptările sau modificările la prezenta reglementare sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii .

- atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament.

4.2. Aspectul exterior :

arhitectura – Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună ; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile - pot fi cu terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Se va prefera acoperișul în pantă.

- Panta acoperișurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi : țigla, olana
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local.

- Se vor evita înălțimile abuzive.

portalurile și portile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejurii.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejurii.

antenele de televiziune - nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

4.3. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi .

4.4. Relația cu alte reglementări: amplasarea în cadrul localității a incintelor de la această zonă funcțională se va face ținând seama de prevederile normativului sanitar referitor la distanța față de zona de locuit.

ZONA FUNCȚIONALĂ – INDUSTRIE, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I)

Cap. 1 – Generalități

1.1 *Definirea zonei:* În această zonă se află activități de producție industrială, artizanală, mică industrie, ateliere de reparații și întreținere, baze de construcții, depozite de materiale și de bunuri de larg consum care împreună cu alte activități similare formează o suprafață semnificativă a comunei, depozite de materiale de construcții.

1.2. *Tipuri de subzone:* subzonele funcționale se pot diferenția astfel :

- după felul activității :
 - producție industrială
 - ateliere de întreținere și reparații, baze de construcții
 - depozite
- după impactul asupra vecinătăților și a zonelor sensibile :
 - nenocive
 - nocive (surse de poluare a aerului, apei sau solului)

1.3. *Funcțiunea dominantă:* producție industrială, servicii, depozite.

1.4. *Funcțiuni complementare admise:* nu sunt admise alte funcțiuni.

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise:* conform funcțiunii de destinație

2.2. *Utilizări permise cu condiționări:* nu

2.3. *Interdicții temporare:* nu

2.4. *Interdicții permanente:*

- se interzic activitățile care produc poluarea aerului, apei, solului.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:*

Se interzice amplasarea de activități de producție în zona în care pot constitui sursă de perturbare sau disconfort pentru alte funcțiuni.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:*

- Unități care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele rutiere de acces în zonă, la arterele rutiere teritoriale, la stația CF.; se va evita ca această legătură să traverseze alte zone funcționale;

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:*

- Unitățile din această zonă vor fi asigurate cu echipare edilitară care să le satisfacă necesarul de apă, evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice în rețeaua de canalizare a localității sau în microstație de epurație proprie, electricitate. Alimentarea cu căldură se va putea asigura din instalații proprii.
- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în *Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților* (indicativ NTPA-002/2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor:*

- Forma și dimensiunile terenului vor corespunde cerințelor tehnologice din momentul execuției precum și pentru eventuale extinderi; rezervarea pentru extinderi va fi justificată ca și pentru faza inițială.

- Din considerente de economie de teren procentul de ocupare al terenului (POT) va fi cel din regulamentul general de urbanism și din STAS –urile specifice.
- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat; excepțiile se acceptă din motive tehnologice sau de securitate.

3.5. *Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejurimi:*

- Spațiile libere din incintele de producție, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție;
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, pentru vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei;
- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție, amplasate pe teren domeniu public concesionat de la Primărie sau care aparține acestor unități sau uneia din ele.
- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferință opace; spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădire; împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unității.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

- Unitățile existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.Z. sau P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului.
 - Zonele de extindere vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare care să corespundă necesităților tehnologice.
- Coșurile de fum vor avea înălțimea care să permită dispersia fumului și a gazelor la concentrații sub limita admisibilă prevăzută în norme.

ZONA FUNCȚIONALĂ – SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE (V)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

Terenul utilizat pentru sport și recreere, inclusiv terenul neconstruibil sau construibil condiționat în zone de protecție sanitară sau arheologică.

1.2. Tipuri de subzone :

- spații verzi, parcuri
- terenuri pentru sport
- agrement
- protecția zonelor arheologice

1.3. Funcțiunea dominantă : - spațiu plantat

1.4. Funcțiuni complementare admise : - nu se admit alte funcțiuni decât cele ale subzonei.

1.5. Va constitui o preocupare permanentă pentru administrația locală mărirea suprafeței de spațiu verde – ca un element de creștere a atractivității turistice; amenajarea de terenuri pentru sport constituie de asemenea un factor de creștere a valorii turistice.

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : numai cele specifice subzonei

2.2. Utilizări permise cu condiționări :

Zonele de protecție și de separare între funcțiuni pot fi utilizate și ca spații verzi de agrement sau de sport ;

2.3. Interdicții temporare : fără obiect

2.4. Interdicții permanente :

- este interzisă micșorarea sub orice formă a suprafețelor plantate ca spații verzi, parcuri, a suprafețelor amenajate pentru sport.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, împrejurimi :

- Stadionul va fi prevăzut cu spațiu de parcare dimensionat după categoria de capacitate a stadionului, inclusiv pentru oficiali și autocare sportivi.
- Împrejmuirea se va face astfel încât să asigure condițiile de siguranță specifice.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Spații verzi, parcuri.

- Mărirea suprafețelor de spații verzi în intravilan va deveni o preocupare principală a administrației locale; se va rezerva terenul pentru spațiile verzi în zonele de extindere a localității și mai ales în zona falezei. Calitatea spațiului verde poate să determine și calitatea turistică a localității.

4.2. Zonele pentru sport.

- se vor amenaja spații noi pentru sport în zonele de extindere a locuințelor; terenul destinat stadionului se va amenaja pe măsura existenței resurselor materiale, mai întâi ca teren de fotbal urmând construirea de gradene, vestiare și alte terenuri pentru baschet, handbal, volei, tenis de câmp.

ZONA FUNCȚIONALĂ – GOSPODĂRIE LOCALĂ (G)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

La această categorie sunt cuprinse terenurile ocupate pentru salubritatea locală și gospodărie comunală.

1.2. Tipuri de subzone : - cimitire

- rampa de gunoi
- bază de salubritate

1.3. Funcțiunea dominantă : salubritate și gospodărie comunală.

1.4. Funcțiuni complementare admise : nu

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : numai în scopurile pentru care funcționează.

2.2. Utilizări permise cu condiționări : fără obiect.

2.3. Interdicții temporare : fără obiect.

2.4. Interdicții permanente : fără obiect.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- cimitirele au o zonă de protecție sanitară de 50 m față de zona de locuit.
- rampa de gunoi are o zonă de protecție sanitară de 1000 m, zonă în care se interzice orice fel de construcție care trebuie să adăpostească activități sau cazare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- cimitirele vor fi prevăzute cu acces carosabil și parcare în zona de intrare, dimensionate conform normelor; rampele de gunoi și baza de salubritate vor fi asigurate cu acces carosabil.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară : cimitirele, rampa de gunoi și baza de salubritate vor avea sursă de apă.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor : fără obiect.

3.5. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- toate obiectivele care fac parte din această categorie funcțională vor fi prevăzute cu împrejurime; împrejurimea pentru baza de salubritate și cea a rampei de gunoi vor fi opace.
- cimitirele se vor amenaja ca spațiu verde pe zona liberă.
- baza de salubritate și rampa de gunoi vor fi plantate pe zona de contur cu vegetație înaltă.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

- 4.1. Activitatea de salubritate va cuprinde și etapa de recuperare a materialelor re folosibile – prin colectare diferențiată. Pentru utilajele folosite la salubritatea localităților și pentru transportul deșeurilor menajere se va organiza o incintă adecvată.

ZONA FUNCȚIONALĂ - ECHIPAMENTE TEHNICO – EDILITARE (E)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

Terenul ocupat de stațiile și traseele de rețele tehnico – edilitare (apă, canalizare, electrice, conducte de gaze, petrol).

1.2. Tipuri de subzone :

- zona pentru alimentare cu apă (stații de înmagazinare, stații de pompare, conducte de aducțiune).
- zona pentru canalizare menajeră (conduce de refulare, conducte de evacuare apă uzată menajeră) și de evacuare a apelor pluviale.
- zonă de alimentare cu energie electrică (stații de transformare, posturi de transformare, linii electrice aeriene de înaltă și medie tensiune).

1.3. Funcțiunea dominantă : cea care ocupă terenul.

1.4. Funcțiuni complementare admise : nu sunt admise alte funcțiuni.

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : în fiecare zonă se permit utilizările specifice

2.2. Utilizări permise cu condiționări : fără obiect.

2.3. Interdicții temporare : fără obiect .

2.4. Interdicții permanente : fără obiect

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- pentru traseele de conducte de aducțiune apă majoră se asigură un culuar de protecție neconstruibil cu lățimea de 10 m de o parte și alta a conductei.
- pentru rețelele de distribuție apă potabilă culuarul de protecție este de 3m de o parte și alta a conductei.
- pentru traseele de conducte de evacuare a apei uzate menajere (refulare) se prevede o zonă de protecție de 2m de o parte și alta, cu posibilitatea accesului auto și cu utilaje pe tot traseul.
- stațiile de transformare au în jurul lor o zonă de protecție cu lățimea de 20 m.
- posturile de transformare vor fi prevăzute cu o zonă de protecție de 14 m de jur împrejur.
- liniile electrice aeriene de înaltă tensiune au o zonă de protecție de 20 m, de o parte și de alta și 6 m la liniile aeriene de medie tensiune.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- stațiile vor avea asigurate accesul carosabil.
- traseele rețelilor (de apă, canalizare) vor avea asigurat accesul carosabil în zona de protecție.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Pentru stațiile de înmagazinare – pompare apă potabilă zona de protecție este formată din terenul aflat în incinta existentă.

4.2. Traseele de conducte majore vor fi marcate pe teren de unitatea care le administrează.

4.3. Terenul ocupat de conductele majore de aducțiune apă și de canalizare menajeră este domeniu public și se scoate din circuitul civil; zonele unde aceste trasee se află pe terenuri proprietate particulară acestea se vor expropria pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile Legii 33 / 1994.

4.4. Toate construcțiile sau instalațiile care necesită consum de apă trebuie să fie servite de o conductă, racordată la rețeaua publică de apă potabilă sau la o sursă proprie (puț forat) cu calitatea apei atestată sanitar pentru scopul utilizării.

4.5. Toate construcțiile sau instalațiile din a căror funcționare rezultă ape uzate menajere vor fi racordate la rețeaua publică de evacuare a apei uzate menajere sau vor fi servite de o microstație de epurație.

4.6. Apele uzate industriale evacuate în rețeaua publică de canalizare, în cazul în care caracteristicile acestora diferă de cele prevăzute de normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare trebuie să fie supuse în prealabil unei preepurări.

4.7. Amenajările și sistematizările pe verticală executate pe teren trebuie să garanteze scurgerea apelor pluviale spre colectoarele corespunzătoare: guri de scurgeri, rigole, șanțuri, canal colector

4.8. În absența rețelei publice sau de rețea insuficient dimensionată, amenajările necesare liberei scurgeri a apelor pluviale sunt în responsabilitatea și sarcina exclusivă a proprietarului terenului, inclusiv dirijarea către evacuările indicate de administrația comunei.

4.9. Toate rețelele electrice, telefonice, cablu TV, trebuie să fie îngropate sau mascate pe fațadele clădirilor; se vor evita traversările aeriene.

ZONA FUNCȚIONALĂ – CIRCULAȚIE, TRANSPORT – (CT)**Cap. 1 – Generalități****1.1. Definirea zonei :**

Terenurile ocupate pentru asigurarea legăturii între zonele funcționale în localitățile comunei și între localități- la nivel teritorial.

1.2. Tipuri de subzone :

- circulație rutieră existentă, ce își mențin caracteristicile.
- circulație rutieră de traversare denivelată a căii ferate.
- circulație rutieră nou propusă.
- circulație feroviară existentă.
- circulație pietonală
- circulația maritimă

1.3. Funcțiunea dominantă : circulația și transportul.**1.4. Funcțiuni complementare admise :** depozitarea de tranzit în terenul adiacent stației C.F. în spații special amenajate.**Cap. 2 – Utilizare funcțională.****2.1. Utilizări permise:** numai cele corespunzătoare destinației acestora.**Cap. 3 – alte reglementări și prescripții :****3.1. Pentru circulația rutieră:**

- Pe traseul propus pentru traversarea denivelată a liniei ferate se rezervă terenul necesar amprizei și spațiul necesar lucrărilor de execuție a acestuia.
- Stațiile Service amplasate la străzile principale sau pe un traseu de traversare vor avea asigurată toată suprafața de lucru în incinta proprie. Se interzice lucrul și parcarea pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

Accesele auto :

- Caracteristicile accesului auto trebuie să răspundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță), privind lățimea, raza de girajie.
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de luptă contra incendiilor.
- În zona de traversare rutieră **la nivel** a liniei ferate se vor crea condițiile tehnice de siguranță – bariere, semnalizări, racordarea nivelului drumului rutier cu linia ferată.
- Se va asigura acces rutier la nivelul plajei la distanțe convenabile pentru a permite accesul rutier în situații de urgență, inclusiv pentru uzul handicapaților.

Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumul.

- Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile;
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință :
 - sub spații verzi
 - sub insule de dirijare a circulației
 - sub trotuare
 - sub partea carosabilă – numai în cazuri excepționale.
- Amplasarea rețelelor subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate :
 - canalizare ape pluviale

- canalizare ape menajere
- alimentare cu apă
- gaze naturale
- telecomunicații
- alte rețele
- Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelilor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului, și la minim 0,80 m sub cota fundului șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.
- Parcajele se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism – anexa 5 și cu Normativul P.113 / 1993.

Circulația rutieră nou propusă

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor, inclusiv prin asigurarea continuității tramei stradale existente.
- Se vor rezerva terenurile pentru amenajarea intersecției denivelate a arterei de legătură la autostrada A2 cu DN 39 și accesul în localitate, terenurile necesare pentru rezolvarea denivelată a legăturii trupului principal cu trupul F – situat la vest de șosea, precum și pentru legătura dintre partea de nord și de sud a trupului F – separate de traseul arterei de legătură la autostrada A2.

3.2. Circulația pietonală se va rezolva prin :

- Trotuarele adiacente carosabilului, cu lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni : se va lua limita minimă a trotuarului în zona de locuințe și limita maximă în zona comercială și cu dotări de interes general.
- În lungul falezei se va amenaja un traseu pietonal de promenadă;
- Se vor asigura accese pietonale la zona plajei prin trepte practicate în taluzul falezei
- Se mențin aleile pietonale existente de la zonele de parcare principale – adiacente stațiunii de tineret – spre zonele de cazare turistică.
- În lungul străzilor principale și pe cele din lungul falezei se vor amenaja piste pentru bicicliști.

3.3. Circulația feroviară :

Se instituie interdicții de construire în distanța de până la 20 m de axul căii ferate. Pe banda de 100 m lățime, de o parte și alta a liniei ferate se aplică regulile specificate în R.G.U. art.20. Se rezervă terenul pentru dublarea și electrificarea liniei ferate.

3.4. Circulația maritimă:

- se va asigura prin acvatoriul portuar delimitat prin diguri în dreptul Lacului Costinești precum și în zona de nord, pe amplasament stabilit prin proiectul IPTANA.
- portul de agrement, turistic și pescăresc din partea de nord va fi prevăzut cu acces rutier precum și teren pe care să se amplaseze funcțiunile anexă: remize bărci, atelier de reparații și întreținere, club nautic.

ZONA FUNCȚIONALĂ – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (M)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei* : terenul situat în folosința Ministerului Apărării Naționale și care își păstrează utilizarea funcțională pe perioada de acțiune a PUG.

1.2. *Funcțiunea dominantă* : incintă militară

1.3. *Funcțiuni complementare admise* : nu

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise*: numai cele permise de regulamentele Ministerului Apărării Naționale pentru astfel de funcțiuni.

2.2. *Utilizări permise cu condiționări*: numai cele permise de regulamentele Ministerului Apărării Naționale pentru astfel de funcțiuni.

2.3. *Interdicții temporare* . fără obiect

2.4. *Interdicții permanente* : fără obiect

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

- fără obiect.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Se vor respecta normele și reglementările Ministerului Apărării Naționale pentru astfel de funcțiuni;

4.2. Orice modificări în incinte se vor face pe bază de proiect aprobat conform legislației.

4.3. Intervențiile care vizează modificări referitoare la dispunerea, volumetria și capacitățile clădirilor, se vor face pe bază de proiect aprobat conform legii 50 / 1991.

4.4. Pentru incinta militară din vatra satului Schitu, pentru care se preconizează scoaterea din circuitul militar se va elabora proiect în faza PUZ pentru funcțiuni și utilizări de interes public, în concordanță cu prevederile PUG.

ZONA FUNCȚIONALĂ – FALEZA (Fz)**Cap. 1 – Generalități****1.1. Definirea zonei :**

Terenul care face trecerea de la zona plajei sau a mării (atunci când lipsește plaja) la nivelul teritoriului plat sau cu pantă mică, din spatele crestei falezei, pe care se dezvoltă localitatea.

Zona este definită în conformitate cu Legea 280/2003 – pentru aprobarea și modificarea OUG 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere.

1.2. Tipuri de subzone :

- faleza amenajată
- faleză neamenajată
- platforma intermediară a falezei, formată prin alunecări de teren succesive ca zonă plată la un nivel intermediar între plajă și nivelul superior al falezei.

1.3. Funcțiunea dominantă : spațiu verde**1.4. Funcțiuni complementare admise :**

- în terenul aflat în partea superioară și în lungul falezei se va amenaja un traseu rutier care să poată fi arteră de cornișă, precum și un traseu de promenadă pietonal și pentru biciclete.
- amenajări pentru pescari – pe platforma intermediară

Cap. 2 – Utilizare funcțională**2.1. Utilizări permise:**

- pentru faleza amenajată – spațiu verde, scări sau rampe de acces la plajă, alee pietonală de promenadă pe partea superioară, sau/și la nivele intermediare amenajate ca berme, inclusiv lucrările pentru drenaj.

2.2. Utilizări permise cu condiționări: nu

2.3. Interdicții temporare: până la realizarea taluzării falezei pe toată lungimea situată în teritoriul administrativ al comunei Costinești.

2.4. Interdicții permanente: se interzice orice fel de intervenție pe faleza amenajată sau în zona adiacentă care să pericliteze stabilitatea malului.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii: fără obiect**Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

4.1. Falezele neamenajate, supuse eroziunii marine sau eroziunii prin alunecare pe stratul de loess sensibil la înmuiere, se vor taluza la pante de echilibru, care să le asigure stabilitatea; partea de jos a taluzului se va proteja contra eroziunii marine prin ziduri de sprijin cu greutate cu parament sparge-val sau cu chesoane evidente. Amenajarea falezei cu taluz se va face fără a afecta suprafața cu nisip acumulată la baza falezei.

Se vor aplica prevederile proiectului IPTANA S.A. nr. 3.739/2006 -Lucrări de combatere eroziune – zona Costinești – la realizarea taluzării falezei precum și la lucrările de protecție a malului propuse în mare: epiuri și diguri.

4.2. În zonele unde realizarea pantei naturale a taluzului falezei afectează construcții sau amenajări existente se va putea realiza o pantă mai mare, protejată cu geotextil sau cu cleonaje și cu strat de pământ vegetal plantat cu gazon.

4.3. Zonele de faleză afectate de eroziune dinspre uscat (prin alunecare pe strat freatic) se vor proteja suplimentar prin amenajarea de drenaje a exfiltrațiilor din zona falezei.

ZONA FUNCȚIONALĂ – PLAJĂ (P)**Cap. 1 – Generalități****1.1. Definierea zonei :**

Suprafața cu nisip a plajei limitată la est de apa mării și la vest de: piciorul falezei, diguri sau epiuri, drumuri, alei sau platforme betonate, teren cu vegetație; plaja este domeniu public de interes național.

1.2. Tipuri de subzone :

- plaja din dreptul lacului Costinești, nelimitată la vest de faleză.
- plaja adiacentă falezei amenajate
- plaja adiacentă falezei neamenajate
- plaja adiacentă zonei de platformă intermediară
- plaje protejate cu diguri și epiuri

1.3. Funcțiunea dominantă : plajă turistică**1.4. funcțiuni complementare admise : nu****Cap. 2 – Utilizare funcțională****2.1. Utilizări permise :**

Turism – utilizarea plajei este reglementată prin Normele din OUG 19/2006 – privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă - aprobată cu Legea 274/2006

2.2. Utilizări permise cu condiționări : conf. OUG 19/2006**2.3. Interdicții temporare : conf. OUG 19/2006**

2.4. Interdicții permanente: se interzice orice fel de construcție pe suprafața cu nisip a plajei; toate dotările și serviciile aferente funcționării plajei (grupuri sanitare, salvamar, închirieri de obiecte de plajă) se vor amplasa în zona imediat limitrofă plajei.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii: fără obiect**Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

4.1. Se interzice sub orice formă reducerea suprafeței cu nisip a plajei.

4.2. Pentru extinderea și protecția plajelor se vor executa lucrările și amenajările din proiectul IPTANA.

4.3. Amenajarea falezei cu taluz, la pante care să-i asigure stabilitatea, se va face fără a afecta suprafața cu nisip acumulată la baza falezei.

4.4. Amplasarea obiectelor, construcțiilor și amenajărilor pe plajă se va face conform proiectului nr.5/2006 elaborat de ALL ARHITECTURA s.r.l. Constanța.

• **În zona existentă în intravilan (inclusă prin PUG anterior), parțial construită:**

SI 1-faleza sud

SI 2- sud de str. Stejarului

SI 3- parc

SI 4 – Ceres 1

SI 4-drumul puțurilor

• **În zona propusă la extindere :**

SP1 – sud-est – etapa I

SP2 – sud de șoseaua de acces – etapa II

SP3 –între șoseaua de acces și drumul puțurilor – etapa II

SP 4 – vest de șoseaua națională – trup izolat F

În trupuri izolate :

T1 – trup C – TDS 1 -----Z.F. – teren cu destinație specială (M) - existent

T2 - trup D – TDS 2 ----- Z.F. – teren cu destinație specială (M) - existent

T3 – trup E – rampa de gunoi ---Z.F.- gospodărie comunală (G) - existent

T4 – trup F– vest șosea --Z.F.– industrie mică, servicii, depozitare, baze de producție pentru construcții (S) – etapa I

Satul Costinești**UTR CE1 – gară****A. DESCRIERE :****1. Limite:**

- la vest – calea ferată,
- la est – str. Tineretului,
- la sud – str. Școlii (vezi planșa de delimitare UTR).

2. *Aprecieri asupra fondului construit* : locuințe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 500 , 3000 mp.

3. *Funcțiunea dominantă* : locuire în loturi individuale.

Alte funcțiuni : locuire în locuințe colective – blocuri, spații de cazare turistică de tip pensiune, vile, spații comerciale și de alimentație publică, dotări de interes public (școală, poliție, sală sport).

4. *Regim de înălțime* : $P \div P+3$

5. *Disponibilități de teren* : sunt posibile îndeșiri prin construire în loturile existente.

6. *Echipare tehnico-edilitară* : există alimentare cu apă și electricitate, canalizare.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – *Funcțiuni permise* : locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2. – *Regim de înălțime*: $P \div P+2$

3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*: se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor; La strada Feroviarilor frontul construit va fi la minim 30 m de axul actual al căii ferate.

4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5. – *P.O.T. maxim*: 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – pentru zonă predominant rezidențială).

CUT maxim = 1,2

6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive* : interdicții de construire în distanța de până la 20 m de axul căii ferate. Pe banda de 100 m lățime se aplică regulile specificate la zona funcțională – circulație, transport. Se rezervă terenul pentru dublarea și electrificarea liniei ferate.

7. – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* :

- pentru orice lucrare de săpătură în terenul de la nord de aleea de acces la gară se va solicita prin certificatul de urbanism o prealabilă descărcare de sarcină arheologică, fiind în zonă de protecție arheologică în care este necesară cercetarea.

- pentru orice lucrare în terenul dintre str. prof. Alexian și aleea de acces la gară se va solicita prin certificatul de urbanism necesitatea prezenței în faza de săpătură a reprezentantului Muzeului de arheologie, fiind zonă în care este necesară supravegherea.

UTR CE 2 – Traian Vuia**A. DESCRIERE :**

1 – *Limite :*

- la vest -str. Tineretului,
- la sud- str. G-ral Grigore Berindei,
- la nord -str. Traian Vuia,
- la est - malul mării.

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:* locuințe în loturi individuale și parcelare realizată, în curs de construire.

3 – *Funcțiunea dominantă:* locuire în loturi individuale.

alte funcțiuni : spații de cazare turistică de tip pensiune, vile – servicii turistice.

4 – *Regim de înălțime :* P, P+2.

5 – *Disponibilități de teren :* nu sunt disponibilități de teren.

6 – *Echipare edilitară :* există alimentare cu apă, electricitate, canalizare.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime:* P+P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere :* conform cu alinierea propusă în PUD – parcelări.

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. Maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim = 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- în zona din vecinătatea falezii se va rezerva terenul necesar amenajărilor adiacente (pietonal de promenadă).

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:*

- pentru orice lucrare de săpătură în terenul de la nord de str. Meduzei se va solicita prin certificatul de urbanism o prealabilă descărcare de sarcină arheologică, fiind în zonă de protecție arheologică în care este necesară cercetarea.

- pentru orice lucrare în terenul dintre str. Berindei și str. Meduzei se va solicita prin certificatul de urbanism necesitatea prezenței în faza de săpătură a reprezentantului Muzeului de arheologie, fiind zonă în care este necesară supravegherea.

- în zona falezii se vor respecta condițiile de construibilitate din OUG 202/2002, cu restricție pe banda cu lățimea de 50m de la limita apei.

UTR CE 3 – stațiunea turistică de tineret**A. DESCRIERE :****1. – Limite :**

- la vest : linia ferată și str. Tineretului
- la est : Marea Neagră
- la sud : limita sudică a incintei stațiunii
- la nord : parțial str. G-ral Grigore Berindei

■ Se compune din trei subzone, cu caracteristici diferite :

- a) zona delimitată conform HGR 834 / 1991 ca stațiune pentru tineret.
- b) Zona dintre linia ferată, Lacul Costinești str. Tineretului și str. Berindei, până la limita loturilor cu locuințe
- c) Zona de locuințe adiacentă laturii estice a str. Tineretului.

2 – Aprecieri asupra fondului construit :

- a) zonă cu spații de cazare, alimentație publică, divertisment, servicii, turistice; **zona este urbanistic constituită.**
- b) alături de clădirea Poștei există un disponibil de spațiu rezervate pentru dotări de interes public (primărie, financiar-bancare, asigurări, firme turism)
- c) construcții de locuit , dotări, cazare turistică în gospodării individuale.

3 – Funcțiunea dominantă :

- a) turism
 - b) dotări de interes public
 - c) locuire, cazare turistică.
- Alte funcțiuni : servicii turistice*

4 – Regim de înălțime : diferențiat după subzonă

- a) P, P+1, P+7
- b) P+1÷3
- c) P÷ P+2

5 – Disponibilități de teren :

- a) zona este urbanistic constituită, nu sunt disponibilități de teren.
- b) există disponibil de teren, ce se rezervă pentru dotări de interes public
- c) nu există disponibilități de teren.

6 – Echiparea edilitară : există alimentare cu apă și electricitate, canalizare.**B – REGLEMENTĂRI PROPUSE****1 – Funcțiuni permise :**

- a) turism, servicii turistice
- b) dotări de interes public, parcaje
- c) locuințe și dotări complementare, cazare turistică în gospodăriile individuale

2 – Regim de înălțime: conform celor prevăzute pentru specificul funcțional.**3 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere :**

- a) nu sunt condiții speciale
- b) se rezervă terenul necesar traversării rutiere denivelate a liniei ferate.

4 – Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.**5 – POT maxim :**

- a) se menține POT actual
- b) 70 % (conform Regulamentului General de Urbanism -RGU-anexa 2 - pentru zonă mixtă).
- c) 40 % - pentru zonă preponderent rezidențială

CUT maxim: a- se menține CUT actual

b- 2,1

c- 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive* : se interzice construirea pe suprafața cu nisip a plajei și la distanța de 20 m de la limita falezei amenajate.

În subzona b) se permite construirea numai pe baza unui proiect în faza PUD.

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* : în zona adiacentă lacului Costinești – pe o bandă de 100 m în jurul lacului se poate construi numai cu avizul Direcției Județene a Monumentelor Istorice sau a Muzeului de arheologie.

În distanța de 100 m de la axul căii ferate se vor respecta regulile specificate la zona funcțională - circulație, transport, inclusiv zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate- în care se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

8 – *Alte situații specifice* : În cazul în care se solicită intervenții în fondul construit din incinta stațiunii este necesar ca aceasta să se facă în faza unui proiect în faza P.U.D. avizat și aprobat conform legii.

UTR CE 4 – centru**A. DESCRIERE :**

1 – *Limite :*

- la sud-est - str. Tineretului,
- la nord- str. Bazarului,
- la sud-vest - linia C.F.

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:* construit cu dotări, spații tehnico-edilitare (stație de transformare) – de uz local, spații de cazare turistică, comerciale.

3 – *Funcțiunea dominantă :* dotare.

4 – *Regim de înălțime maxim :* P+3

5 – *Disponibilități de teren :* nu sunt terenuri libere

6 – *Echipare edilitară :* există alimentare cu apă și electricitate, canalizare.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* dotări și servicii publice, cazare turistică, comerț.

2 – *Regim de înălțime :* P, P+3.

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere :* amplasamentele se vor stabili funcție de spațiul necesar traversării rutiere denivelate a C.F. și de accesele la spațiile construite propuse, inclusiv parcajele propuse.

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT maxim :* 70 % (conf. Regulamentului General de Urbanism – RGU-anexa 2)
CUT maxim : 2,8

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:* în zona cu lățimea de 30 m din axul străzii Tineretului se impune restricție temporară de construire până la executarea traversării rutiere denivelate a liniei C.F.

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :* În distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

8 – *Alte situații specifice :* se vor amenaja parcaje care să preia necesarul spațiilor de cazare turistică și comerciale din zona centrală. Este necesar întocmirea unui proiect în faza P.U.Z.

UTR CI 1 – Henri Coandă**A. DESCRIERE :**

1 – *Limite:*

- la sud- str. Traian Vuia
- la vest - linia ferată
- la nord – limita intravilanului aprobat în 2000
- la est – prelungirea spre sud a limitei de intravilan aprobat în 2000

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:* parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale

3 – *Funcțiunea dominantă:* locuire în loturi individuale.

alte funcțiuni : spații de cazare turistică de tip pensiune, vile – servicii turistice.

4 – *Regim de înălțime :* P, P+2.

5 – *Disponibilități de teren :* nu sunt disponibilități de teren; terenul este în curs de construire

6 – *Echipare edilitară:* există alimentare cu apă, electricitate; în curs de execuție rețea de canalizare

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime maxim:* P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* conform cu alinierea propusă în PUD. – parcelări.

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. Maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim: 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- interdicție temporară până la elaborarea și aprobarea unui PUD pentru terenul dintre str. Henri Coandă și limita de nord a intravilanului aprobat în 2000.

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :*

- pentru orice lucrare de săpătură în acest UTR se va solicita prin certificatul de urbanism o prealabilă descărcare de sarcină arheologică, fiind în zonă de protecție arheologică în care este necesară cercetarea.

- În distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

UTR CI 2 – Faleză Nord

A. DESCRIERE :

1 – Limite:

- la nord- limita cu comuna Tuzla
- la est- malul mării
- la sud- str. Traian Vuia
- la vest – limita intravilan 2000

2 – *Aprecieri asupra fondului construit*: există construcții executate disparat, pe bază de PUD; loturi care au autorizație de construire

3 – *Funcțiunea dominantă*: case de vacanță, cazare și dotare turistică, agrement alte funcțiuni : locuire, dotări complementare locuirii (comerț, servicii)

4 – *Regim de înălțime* : P+1÷3

5 – *Disponibilități de teren* : terenuri neconstruite.

6 – *Echipare edilitară* : rețele de apă, canalizare și energie electrică proiectate, în curs de execuție

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise*: cazare turistică, dotări turistice, locuire, activități nenocive; zonă preponderent turistică, dotări de interes public, alimentație publică.

2 – *regim de înălțime*:

- P, P+1, în loturile cu suprafața de până la 1200mp, în construcții tip vilă
- regim P+1÷4 în terenuri cu suprafața de peste 2000mp, în structuri de tip hotelier

- se admite – local- regimul maxim P+7 etaje, ca accente verticale pe terenuri aflate în zone de vizibilitate sau în loturile retrase de la zona falezei, în terenuri cu suprafața de peste 5.000mp.

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:

- la loturile cu adâncimea de peste 20m clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

- la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m

- la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.

- în incintele cu spații turistice complexe (cazare, alimentație, agrement) : amplasarea clădirilor în lot se va face peisager, ținând seama de organizarea funcțiunilor din lot (parcaj, terenuri de tenis, piscină)

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona preponderent rezidențială) cu condiția asigurării necesarului de parcare în incinta proprie.

- *CUT maxim*:

- 1,2 – pentru vile, bungalow-uri P÷P+2
- 2,0 – pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4
- 3,0 – pentru structuri de cazare hotelieră de peste P+4

6 – *Zone UTR cu interdicții temporare sau definitive* :

- în zona adiacentă mării se aplică prevederile pentru protecția malului - OUG 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere, în care se interzic construcțiile în banda de 50m de la linia mării, sau în banda cu lățimea de 10 m de la limita falezei amenajate-care constituie domeniu public al statului; în această zonă se amenajează traseu pietonal de promenadă.

- se interzice orice activitate care poate constitui un pericol pentru siguranța, confortul și sănătatea locuitorilor .

- se interzice construirea în loturi cu suprafața mai mică de 200mp sau cu front la stradă sub 8m;
- se interzice construirea de locuințe sau de capacități de cazare până la executarea și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare (conform OUG 202/2002), de alimentare cu apă, electricitate și a executării rețelei de străzi.
- se interzice construirea în zona adiacentă falezei până la finalizarea lucrărilor de taluzare a falezei la panta de echilibru, astfel încât să fie înlăturat riscul eroziunii falezei.

7 – Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

În acest caz zona protejată este reprezentată de întreagul teritoriu al UTR, aflat în teren cu valori arheologice; la executarea lucrărilor de orice fel care necesită săpături se va solicita Muzeul de arheologie și istorie Constanța pentru cercetarea prealabilă a terenului, deoarece întreaga suprafață a PUZ se află inclusă în zona de protecție a obiectivului CT-I-s-B-02638 – situl arheologic punct „Parthenopolis” (conform tabel anexă la Ordinul Ministrului culturii și cultelor nr. 646/2004).

8 – Alte situații specifice :

- în zona de la malul mării situată pe platforma intermediară se admite amplasarea de construcții și amenajări pescărești, după finalizarea lucrărilor de taluzare a falezei la panta de echilibru.
- se vor asigura condiții de acces la amenajările pescărești propuse pe platforma intermediară, dintre plajă și faleză.

UTR CI3 – vest gară**A - DESCRIERE :****1 – Limite :**

- la est - linia ferată
- la nord- limita de intravilan 2000
- la vest – limita de intravilan 2000
- la sud – limita cu localitatea Schitu

2 - Aprecieri asupra fondului construit :

- teren neconstruit
- zona c.f.
- cimitir

3 - Funcționarea dominantă : teren neconstruit**4 – Regim de înălțime :** teren neconstruit**5 – Disponibilități de teren :** teren neconstruit**6 – Echipare edilitară :** fără echipare edilitară**B – REGLEMENTĂRI PROPUSE****1 – Funcțiuni permise:** locuire, dotare urbană, activități nenocive, gospodărie comunală (cimitir)**2 - Regim de înălțime**

- Regimul de construire va fi, de regulă, de P – P+2, pentru locuințe, și maxim 10m la cornișă sau la atic pentru clădiri cu alte folosințe.

3 - Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:

- la loturile cu adâncimea de peste 20m clădirile de locuit se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă
- la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m
- la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.
- pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.

4 - Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.**5 - POT maxim :** 40% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zonă preponderent rezidențială) .**CUT maxim:** 1,2**6 - Zone din UTR cu interdicții temporare sau definitive :**

- se interzice construirea până la elaborarea și aprobarea unui proiect în faza PUD.
- se rezervă teren pentru extinderea cimitirului.

7 - Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

- terenul cu lățimea de cca 400m situat la 250m nord de limita cimitirului se află în zona de protecție arheologică ce necesită urmărire în faza de execuție a lucrărilor de săpătură.
- la executarea lucrărilor de orice fel care necesită săpături în terenul de la nord de zona gării se va solicita Muzeul de arheologie și istorie Constanța pentru cercetarea prealabilă a terenului, deoarece se află inclusă în zona de protecție a obiectivului CT-I-s-B-02638 – situl arheologic punct „Parthenopolis” (conform tabel anexă la Ordinul Ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004).
- în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - în care se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

- în terenul cu lățimea de 50m în jurul cimitirului se interzice construirea de locuințe; aici se pot construi spații pentru activități economice – depozitare (nu și produse alimentare), servicii

8 - *Alte situații specifice :*

- zona de protecție față de linia ferată se va amenaja ca spațiu verde.

UTR CP1 – nord 314**A. DESCRIERE :**

- 1 - *Limite* : linia CF – la vest, limita intravilanului 2000 - la est și sud, limita teritoriului administrativ – la nord,
- 2 - *Aprecieri asupra fondului construit* : teren neconstruit.
- 3 - *Funcțiunea dominantă*: teren neconstruit.
- 4 - *Regim de înălțime* : teren neconstruit.
- 5 - *Disponibilități de teren*: teren neconstruit.
- 6 - *Echiparea edilitară* : teren neconstruit.

B - REGLEMENTĂRI PROPUSE

- 1 - *Funcțiuni permise* : locuințe și funcțiuni complementare locuirii
- 2 - *Regim de înălțime* : P – P+2
- 3 - *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:
 - la loturile cu adâncimea de peste 20m clădirile de locuit se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă
 - la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m
 - la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.
 - pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.
- 4 - *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
- 5 - *POT maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2- zonă predominant rezidențială).
CUT maxim: 1,2
- 6 - *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive* : se instituie restricție temporară în tot UTR până la realizarea unui PUZ și aprobarea lui conform legii.
- 7 - *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* :
 - în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate ;
 - în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.
 - pentru orice lucrare de săpătură în acest UTR se va solicita prin certificatul de urbanism o prealabilă descărcare de sarcină arheologică, fiind în zonă de protecție arheologică în care este necesară cercetarea.
- 8 - *alte situații specifice* :
 -este necesar întocmirea unui proiect în faza P.U.Z.
 - se va rezerva terenul pentru realizarea unei artere colectoare – stradă categoria a II-a (carosabil 14m, ampriză 20m) pentru legătură cu trama stradală a localității Tuzla.

UTR CP2 – nord-vest**A. DESCRIERE :**

- 1 – *Limite* : limita intravilan 2000 – la est, limita intravilanului propus – la vest și nord, limita cu localitatea Schitu- la sud
- 2 – *Aprecieri asupra fondului construit* : teren neconstruit.
- 3 – *Funcțiunea dominantă* : teren neconstruit.
- 4 – *Regim de înălțime* : teren neconstruit
- 5 – *Disponibilități de teren* : teren neconstruit.
- 6 – *Echiparea edilitară* : nu există alimentare cu apă și electricitate, canalizare.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

- 1 – *Funcțiuni permise*: locuire, funcțiuni complementare locuirii, dotare urbană, activități nenocive, amenajări de tip agro-turistic.
- 2 – *Regim de înălțime*: Regimul de construire va fi , de regulă, de P – P+2. Se admite regimul maxim P+4 pentru structuri de tip hotelier, în loturi cu suprafața de peste 2000mp.
- 3 – *Aplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:
 - la loturile cu adâncimea de peste 20m clădirile de locuit se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă
 - la loturile cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m
 - la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.
 - pentru clădirile cu altă destinație amplasarea în lot se va face ținând seama de considerente tehnologice sau funcționale.
- 4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
- 5 – *POT maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zonă preponderent rezidențială).
 - 1,2 – pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P+P+2
 - 2,0 – pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4
- 6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive* :
 - se instituie restricție temporară în tot UTR până la realizarea unui PUZ și aprobarea lui conform legii.
- 7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* :
 - în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate ;
 - în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.
 - pentru orice lucrare care necesită săpătură în zona delimitată pe planșa anexată ca zonă de protecție arheologică care necesită cercetare, prin certificatul de urbanism se va solicita o prealabilă descărcare de sarcină arheologică.
 - pentru orice lucrare care necesită săpătură în zona delimitată pe planșa anexată ca zonă de protecție arheologică care necesită supraveghere, prin certificatul de urbanism se va solicita prezența reprezentantului Muzeului de arheologie în faza lucrărilor de săpătură.
- 8 – *Alte situații specifice* : Este necesar întocmirea unui proiect în faza P.U.Z. Această zonă face parte din terenul de dezvoltare în etapa II.

Satul Schitu**UTR SE1 – catedrala tineretului****A. DESCRIERE :**

1 – *Limite* : str. Marinarilor- la vest, str. Principală-la sud, limita de intravilan 2000 și limita cu localitatea Costinești- la nord.

2 – *Aprecieri asupra fondului construit* : locuințe în loturi individuale, în stare medie, dotări și servicii de zonă de locuit, dotări de cult, cazare turistică, dotări administrative, comerț

3 – *Funcțiunea dominantă* : locuire în loturi individuale.

4 – *Regim de înălțime* : P – P+4

5 – *Disponibilități de teren* : în zona spre strada Marinarilor- care a făcut obiectul unei parcelări.

6 – *Echipare edilitară* : există alimentare cu apă și electricitate.

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise*: locuire, dotări, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime*: P+P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:

- se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor; spre calea ferată frontul construit va fi la minim 20 m de axul actual al căii ferate.

- pe strada Principală se va păstra ampriza de 20 m care să permită lățirea străzii la 14m carosabil (stradă de categoria a II-a).

- pe strada în prelungirea străzii Marinarilor se va rezerva terenul pentru o ampriză de 20m (carosabil de 14m); față de această retragere clădirile se pot amplasa la o distanță de minim 3m de limita lotului.

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)*: materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *P.O.T. maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim : 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive*:

- în lățimea de 30 m din axul străzii principale (care se continuă peste calea ferată în Costinești cu str. Tineretului) se impune restricție temporară de construire până la executarea trecerii rutiere denivelate peste linia C.F.

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* :

- în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație, transport. Se rezervă spațiul pentru dublarea și electrificarea liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - în care se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

8 – *Alte situații specifice* :

- terenul neconstruibil din zona de protecție de pe traseul LEA (20m de o parte și alta) se va amenaja ca spațiu verde

UTR SE 2 – paltinilor**A. DESCRIERE :**

1 – *Limite* : str. Marinarilor- la vest, str. Principală-la nord, str. Izlazului- la sud, linia ferată – la est

2 – *Aprecieri asupra fondului construit* : locuințe în loturi individuale, în stare medie, dotări și servicii de zonă de locuit, dotări de cult, dotări de învățământ, cazare turistică, comerț

3 – *Funcțiunea dominantă* : locuire în loturi individuale.

4 – *Regim de înălțime* : $P \div P+2$

5 – *Disponibilități de teren*: posibilități de reparcelare în loturile existente, cu suprafețe peste 1000mp.

6 – *Echipare edilitară* : există rețele edilitare.

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise*: locuire, dotări, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime*: $P \div P+2$

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:

- se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor; spre calea ferată frontul construit va fi la minim 20 m de axul actual al căii ferate.

- pe strada Principală se va păstra ampriza de 20 m care să permită lățirea străzii la 14m carosabil (stradă de categoria a II-a).

- pe strada Marinarilor și pe strada Paltinilor se va rezerva terenul pentru o ampriză de 20m (carosabil de 14m); față de această retragere clădirile se pot amplasa la o distanță de minim 3m de limita lotului.

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)*: materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *P.O.T. maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim : 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive*:

- în lățimea de 30 m din axul străzii principale (care se continuă peste calea ferată în Costinești cu str. Tineretului) se impune restricție temporară de construire până la executarea trecerii rutiere denivelate peste linia C.F.

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* :

- în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație, transport. Se rezervă spațiul pentru dublarea și electrificarea liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - în care se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

8 – *Alte situații specifice* :

- în terenurile adiacente la canalul pluvial betonat și acoperit se va amenaja un spațiu verde.

- în zona de traversare a liniei ferate de către strada Paltinilor se vor asigura condițiile de vizibilitate și de traversare în condiții de siguranță.

UTR SE 3 – Ceres

A. DESCRIERE :

- 1 – *Limite* : incinta delimitată pentru unități de prelucrare a produselor agricole
- 2 – *Aprecieri asupra fondului construit*: construcții de prelucrare a produselor agricole și zootehnice.
- 3 – *Funcțiunea dominantă* : activități de producție și prelucrare a produselor agro – zootehnice în incinte existente.
- Alte funcțiuni* : servicii.
- 4 – *Regim de înălțime* : parter
- 5 – *Disponibilități de teren*: densitate construită mică.
- 6 – *Echipare edilitară* : există rețele edilitare

B - REGLEMENTĂRI PROPUSE

- 1 – *Funcțiuni permise*:
 - producție agro – zootehnică și prelucrare a produselor agro – zootehnice.
- 2 – *Regim de înălțime* :
 - conform necesităților tehnologice, dar nu mai înalte de 10m la cornișă sau atic.
- 3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:
 - pentru construcții cu activități economice: conform necesităților tehnologice.
- 4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)*:
 - materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
- 5 – *POT maxim* :
 - pentru construcții cu activități economice: conform necesităților tehnologice.
- 6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive* :
 - în incinta agricolă se va corela numărul și categoria animalelor cu distanțele de protecție sanitară impusă de Normativul sanitar aprobat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 / 1997
 - alte activități de producție sau depozitare pot fi amplasate ținând seama de distanțele de protecție sanitară pe care le impune vecinătatea unor spații de locuit deja existente sau propuse.
- 7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate* : nu are obiect.

UTR SE 4 – militari

teren destinat utilizării ca centru civic al localității

A. DESCRIERE :

- 1 – *Limite* : terenul corespunde în cea mai mare parte cu incinta unității militare
-str. Principală – la nord, limita intravilanului 2000 – la vest, limita unității militare – la sud, str. Marinarilor – la est.
- 2 – *Aprecieri asupra fondului construit* : construcții specifice unității militare – cazare, instruire
- 3 – *Funcțiunea dominantă* : instruire militară
- 4 – *Regim de înălțime* : Parter
- 5 – *Disponibilități de teren* : prin conversia funcțiunii militare în funcțiune civilă
- 6 – *Echipare edilitară* : există rețele edilitare

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

- 1 – *Funcțiuni permise*: dotări de interes public (administrație, învățământ – liceu, cultură, spațiu verde public)
- 2 – *Regim de înălțime* : maxim P+3
- 3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:
- dispunere peisageră, cu retrageri care să genereze piață publică, locuri de parcare, spații verzi de separare.
- se rezervă terenul pentru asigurarea unei amproze de 20m (14m carosabil) pentru str. Marinarilor și pentru strada propusă în continuarea spre vest a străzii Paltinilor.
- 4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)*: materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
- 5 – *P.O.T. maxim* : 30%, în condițiile asigurării parcajelor în fiecare incintă la capacitățile ce reies din norme.
CUT maxim: 1,2
- 6 – *Zone în U.T.R. cu interdicții temporare sau definitive* :
- după intrarea terenului în posesia Consiliului local se va elabora un PUZ pentru mobilarea acestui teren; se va rezerva terenul necesar principalelor dotări de interes public: primărie, liceu, sală multifuncțională, sedii bănci, societăți asigurare, dotare sanitară, administrație financiară.
- terenurile se vor rezerva ca spații verzi până la posibilitatea construirii obiectivelor propuse
- 7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate*:
- terenul din jurul canalului colector pluvial se va amenaja ca spațiu verde.

UTR SI 1 – faleza sud**A. DESCRIERE :**

1 – *Limite* : calea ferată - la vest, Marea Neagră – la est, limita cu teritoriul administrativ al comunei 23 August- la sud, limita incintei stațiunii de tineret (și limită a localității Costinești).

- **terenul UTR este compus din două subunități:**

SI 1a - cuprinde terenul din limitele de mai sus, cu excepția parcelei A390, intrat în teritoriul administrativ al comunei Costinești după anul 2000.

SI 1b – cuprinde terenul parcelei A390

2 – *Aprecieri asupra fondului construit* :

SI 1a - teren cu parcelare proiectată, cu construcții executate disparat sau cu loturi care au autorizație de construire

SI 1b – teren agricol, cu incintă religioasă în partea de mijloc (Mănăstirea Sf. Elena de la mare).

3 – *Funcțiunea dominantă* :

SI 1a - teren neconstruit

SI 1b – teren agricol, cu incintă religioasă în partea de mijloc

4 – *Regim de înălțime* : $P \div P+2$

SI 1a - teren cu parcelare proiectată, neconstruit

SI 1b – teren agricol, cu incintă religioasă în partea de mijloc, cu clădiri P+1

5 – *Disponibilități de teren*:

SI 1a - teren cu parcelare proiectată, neconstruit

SI 1b – teren agricol, cu incintă religioasă în partea de mijloc,

6 – *Echipare edilitară* : nu există echipare edilitară

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise*: locuințe, funcțiuni complementare locuirii, locuințe de vacanță, dotări, cazare turistică, servicii turistice

2 – *Regim de înălțime*:

a) în loturile cu suprafața până la 2000mp, locuințe, locuințe de vacanță, vile: $P+P+1'$

b) în loturile cu suprafața de peste 2000mp, construite cu structuri de tip hotelier: $P+1 \div 4$ etaje

Se permite amplasarea de clădiri mai înalte (max. P+7) ca accente verticale pe terenuri aflate în zone de vizibilitate (promontoriu) sau în loturi retrase de la zona falezei.

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere*:

- la loturile cu suprafața de până la 2.000mp, cu adâncimea de peste 20m clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

- la loturile cu suprafața de până la 2.000mp, cu adâncimea sub 20m retragerea va fi de 0-3m

- la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.

- în loturile cu suprafața de peste 2.000mp amplasarea clădirilor în lot se va face peisager, ținând seama de organizarea funcțiunilor din lot (parcaj, terenuri de tenis, piscină)

- la amplasarea față de limitele laterale se va ține seama de prevederile Codului civil privind picătura de pe acoperiș și vederea spre vecin.

- amplasarea clădirilor în loturile dinspre calea ferată se va face în condițiile respectării zonei de siguranță a căii ferate – de 20m

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)*: materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 - *P.O.T. maxim* : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zonă predominant rezidențială), cu condiția – pentru structurile de tip hotelier sau alte spații decât cele de locuit, de a asigura necesarul de parcaje în propria incintă.

CUT maxim:

- 1,2 – pentru vile, bungalow-uri, locuințe, pensiuni P+P+2
- 2,0 – pentru structuri de cazare hotelieră până la P+4
- 3,0 – pentru structuri de cazare hotelieră de peste P+4

6 - *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- în zona adiacentă mării se aplică prevederile pentru protecția malului - OUG 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere, în care se interzic construcțiile în banda de 50m de la linia mării, sau în banda cu lățimea de 10 m de la limita falezei amenajate-care constituie domeniu public al statului; în această zonă se amenajează traseu pietonal de promenadă.
- se interzice orice activitate care poate constitui un pericol pentru siguranța, confortul și sănătatea locuitorilor .
- se interzice construirea în loturi cu suprafața mai mică de 200mp sau cu front la stradă sub 8m;
- se interzice construirea de locuințe sau de capacități de cazare până la executarea și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare (conform OUG 202/2002), de alimentare cu apă, electricitate și a executării rețelei de străzi.
- se interzice construirea în zona adiacentă falezei până la finalizarea lucrărilor de taluzare a falezei la panta de echilibru, astfel încât să fie înlăturat riscul eroziunii falezei.

7 - *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :*

- în distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație, transport. Se rezervă spațiul pentru dublarea și electrificarea liniei ferate.
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - în care se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

UTR SI 2- sud

1 – Limite:

- la sud- limita intravilan 2000
- la est - linia ferată
- la nord – str. Izlazului
- la vest – prelungirea spre sud a străzii Marinarilor

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:*

- în partea de nord - parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale

3 – *Funcțiunea dominantă:* locuire în loturi individuale.

alte funcțiuni : spații de cazare turistică de tip pensiune, vile – servicii turistice.

4 – *Regim de înălțime :* P÷ P+2.

5 – *Disponibilități de teren:*

- în partea de nord - parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale

- în partea de sud- teren neparcelat, neconstruit

6 – *Echipare edilitară:* nu există rețele edilitare

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime maxim:* P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:*

- clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. Maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim: 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- interdicție temporară de construire până la echiparea terenului cu rețea stradală și rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate).

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :*

- În distanța cu lățimea de 100 m de la axul liniei C.F. se vor respecta regulile specificate la zona funcțională – circulație – transport. Se rezervă terenul necesar dublării și electrificării liniei ferate.

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare – cu lățimea de 20m de o parte și alta a liniei ferate - se interzic construcțiile de orice natură în afară de cele care servesc funcționarea dispozitivului feroviar.

UTR SI 3-sud-vest

1 – Limite:

- la sud- limita intravilan 2000
- la est – str. Marinarilor
- la nord – limita incintei militare
- la vest – limita intravilan 2000

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:*

- în partea de est - parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale
- în partea de vest- teren neparcelat, neconstruit

3 – *Funcțiunea dominantă:* locuire în loturi individuale.

alte funcțiuni : spații de cazare turistică de tip pensiune, vile – servicii turistice.

4 – *Regim de înălțime :* P÷ P+2.

5 – *Disponibilități de teren:*

- în partea de est - parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale
- în partea de vest- teren neparcelat, neconstruit – cu plantație recentă de vegetație înaltă.

6 – *Echipare edilitară:* există rețele edilitare în zona cu proiect de parcelare

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive, spațiu verde amenajat .

2 – *Regim de înălțime maxim:* P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:*

- clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. Maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim: 1,2

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- interdicție temporară de construire în zona neparcelată până realizarea unui PUD și până la echiparea terenului cu rețea stradală și rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate).

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :*

- pe firul văii se va amenaja o stradă echipată cu rigole care va debușa în capătul nordic în canalul colector pluvial din curtea unității militare.
- partea de sud-vest se amenajează ca spațiu verde de interes public prin plantare cu vegetație înaltă.

UTR SI 4- ceres 1

1 – Limite:

- la sud- str.Principală
- la est – str. Marinarilor
- la nord – drumul puțurilor
- la vest – limita intravilan 2000

terenul se compune din 2 subzone:

a) partea de sud și de la vest de incinta CERES

b) partea de nord de incinta CERES

2 – Aprecieri asupra fondului construit:

- parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale

3 – Funcțiunea dominantă: locuire în loturi individuale.

4 – Regim de înălțime : $P \div P+2$.

5 – Disponibilități de teren:

- parcelare realizată, în curs de construire cu locuințe în loturi individuale

6 – Echipare edilitară: proiectul de parcelare prevede și rețele edilitare

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – Funcțiuni permise : locuire, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – Regim de înălțime maxim: $P+2$

3 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:

- clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

4 – Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – POT. Maxim : 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

CUT maxim: 1,2

6 – Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:

- pe strada Principală se va păstra ampriza de 20 m care să permită lățirea străzii la 14m carosabil (stradă de categoria a II-a).

- pe strada în prelungirea străzii Marinarilor se va rezerva terenul pentru o ampriză de 20m (carosabil de 14m); față de această retragere clădirile se pot amplasa la o distanță de minim 3m de limita lotului.

7 – Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :

- pe traseul neconstruibil din culuarul de protecție al LEA (20m de o parte și alta) se va amenaja spațiu verde.

UTR SI 5-drumul puțurilor

1 – Limite:

- la sud- drumul puțurilor
- la est – str. Marinarilor
- la nord – limita intravilan propus
- la vest – limita cu localitatea Costinești

2 – *Aprecieri asupra fondului construit:*

- teren neparcelat, neconstruit

3 – *Funcțiunea dominantă:* teren neparcelat, neconstruit

4 – *Regim de înălțime :* teren neparcelat, neconstruit

5 – *Disponibilități de teren:*

- teren neparcelat, neconstruit

6 – *Echipare edilitară:* nu există rețele edilitare

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1 – *Funcțiuni permise :* locuire, funcțiuni complementare locuirii, cazare turistică, servicii turistice, activități nenocive.

2 – *Regim de înălțime maxim:* P+2

3 – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:*

- clădirile se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă

4 – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 – *POT. Maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU - anexa 2 – zonă predominant rezidențială).

***CUT maxim:* 1,2**

6 – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- interdicție temporară de construire până realizarea unui PUD și până la echiparea terenului cu rețea stradală și rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate).

7 – *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :*

- se va rezerva terenul pentru ampriza străzii de 20m (carosabilul de 14m), în continuarea străzii Marinarilor la sud de strada Principală.

UTR SP 2 - sud de șoseaua de acces

A. DESCRIERE :

1 - *Limite:*

- la sud- limita intravilanului propus
- la est – limita intravilanului 2000
- la nord – șoseaua de acces în localitate
- la vest – limita intravilanului propus– șoseaua națională

2 - *Aprecieri asupra fondului construit :* teren neconstruit.

3 - *Funcțiunea dominantă :* teren neconstruit, parcele agricole

4 - *Regim de înălțime:* teren neconstruit.

5 - *Disponibilități de teren :* teren neconstruit.

6 - *Echipare edilitară :* nu există rețele tehnico-edilitare

B - REGLEMENTĂRI PROPUSE :

1 - *Funcțiuni permise :* locuire, funcțiuni complementare locuirii,

2 - *Regim de înălțime :* P ÷ P+2

3 - *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:*

- clădirile de locuit se vor amplasa la 3-5m de limita dinspre stradă
- la loturile care au construcții cu funcțiuni cu acces public la parter (comerț, servicii, alimentație) clădirea se va construi aliniat la trotuar sau cu retragere maximă de 3m pentru alimentație publică, asigurând loc de terasă.

4 - *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5 - *POT maxim :* 40 % (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2)

CUT maxim: 1,2

6 - *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive:*

- se interzice construirea în zona de protecție a LEA situat la sud de șoseaua de acces în localitate
- se rezervă terenul pentru amplificarea amprizei șoselei de acces în localitate la 31m (15,50m din axul drumului existent).
- Se va rezerva terenul pentru amenajarea intersecției denivelate a arterei de legătură la autostrada A2 cu DN 39 și accesul în localitate precum și terenul necesar pentru rezolvarea denivelată a legăturii trupului principal cu trupul F – situat la vest de șosea.

7 - *Condiții speciale de intervenție în zonele protejate :* nu are obiect

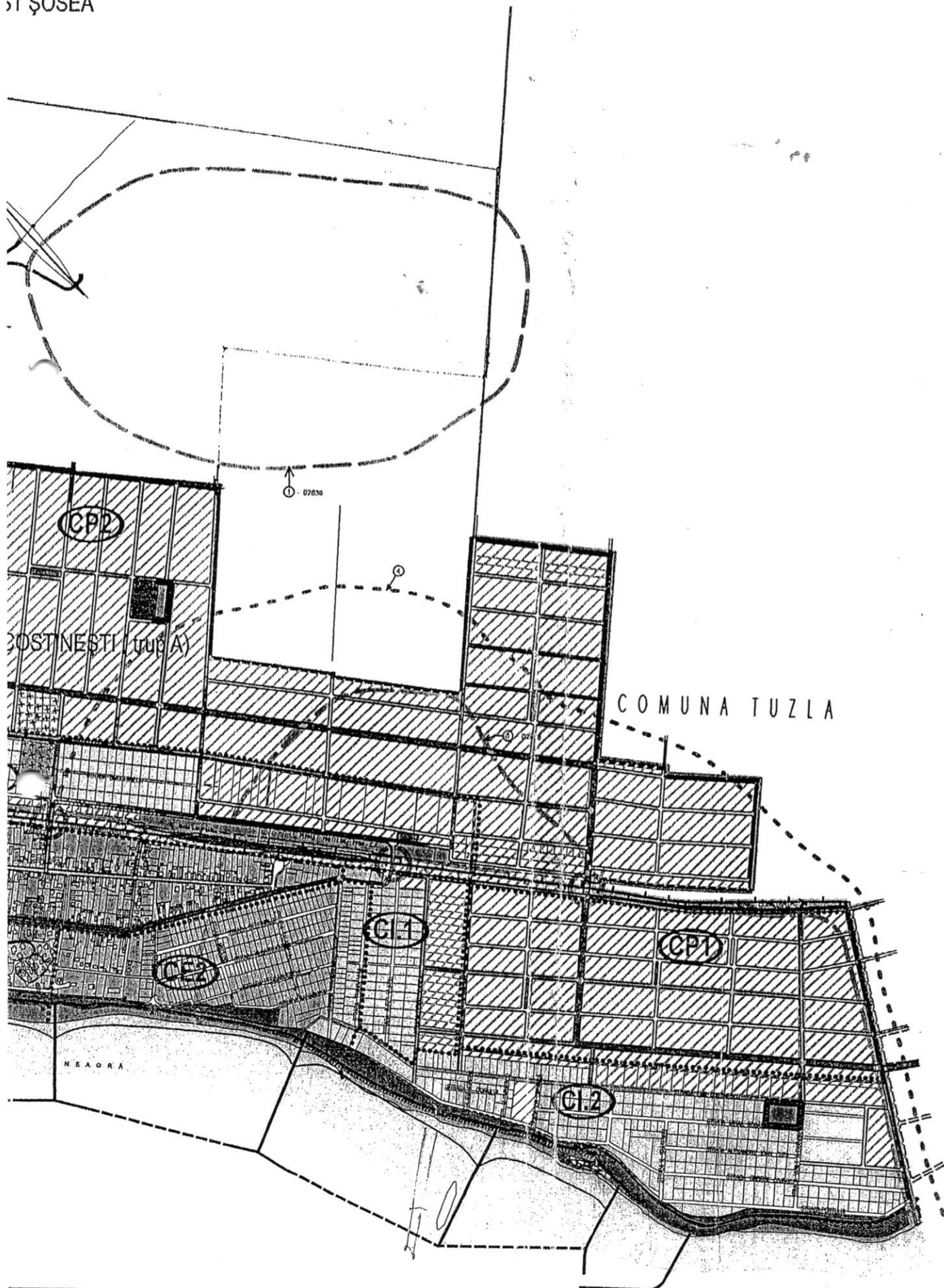
8 - *Alte situații specifice :* construirea se poate face numai pe baza unui proiect în faza P.U.Z. aprobat conform Legii 50 / 1991.

- UTR este destinat extinderii zonei construibile în etapa de perspectivă

TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIU

Pentru trupurile izolate din teritoriu se vor respecta reglementările pentru zona funcțională cu care este ocupat terenul trupului respectiv specificat și în lista trupurilor, cu excepția trupului F, care are o utilizare funcțională complexă și este reglementată ca UTR SP4.

F
ST ȘOSEA



LEC
LIM

ZON

CIRCUI

SP

