

**ANUNT CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DELIMITAT DE STR PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZA SI STR STEFAN LUCHIAN**

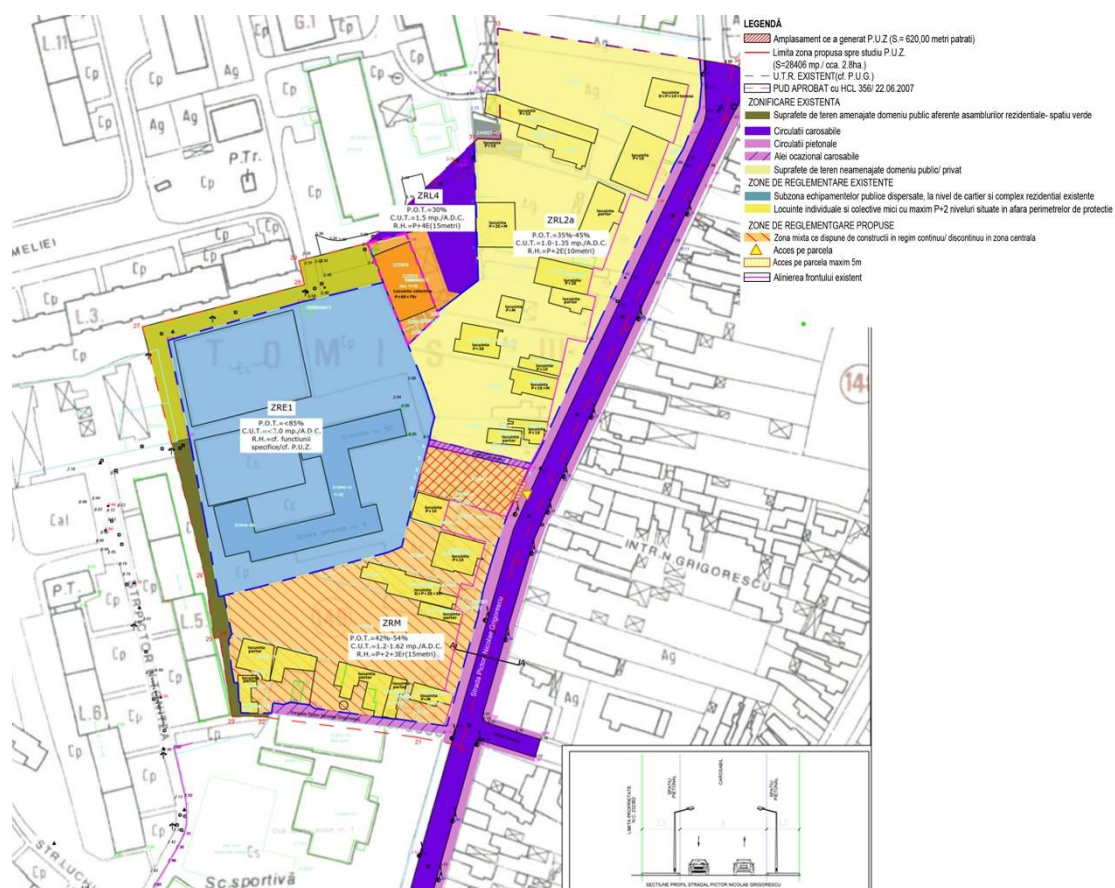
Certificat de Urbanism nr. 3508 din 14.09.2018

Aviz de oportunitate nr. 109424 din 11.06.2019

ADRESA IMOBILE CE AU GENERAT P.U.Z.: **MUNICIPIUL CONSTANȚA, STR PICTOR NICOLAE GRIGORESCU 22**  
ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT**

INITIATOR: **DAMIANOS JANEET**

ELABORATOR : **SC MASSTUDIO SRL.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 11.04.2022 - 08.05.2022**

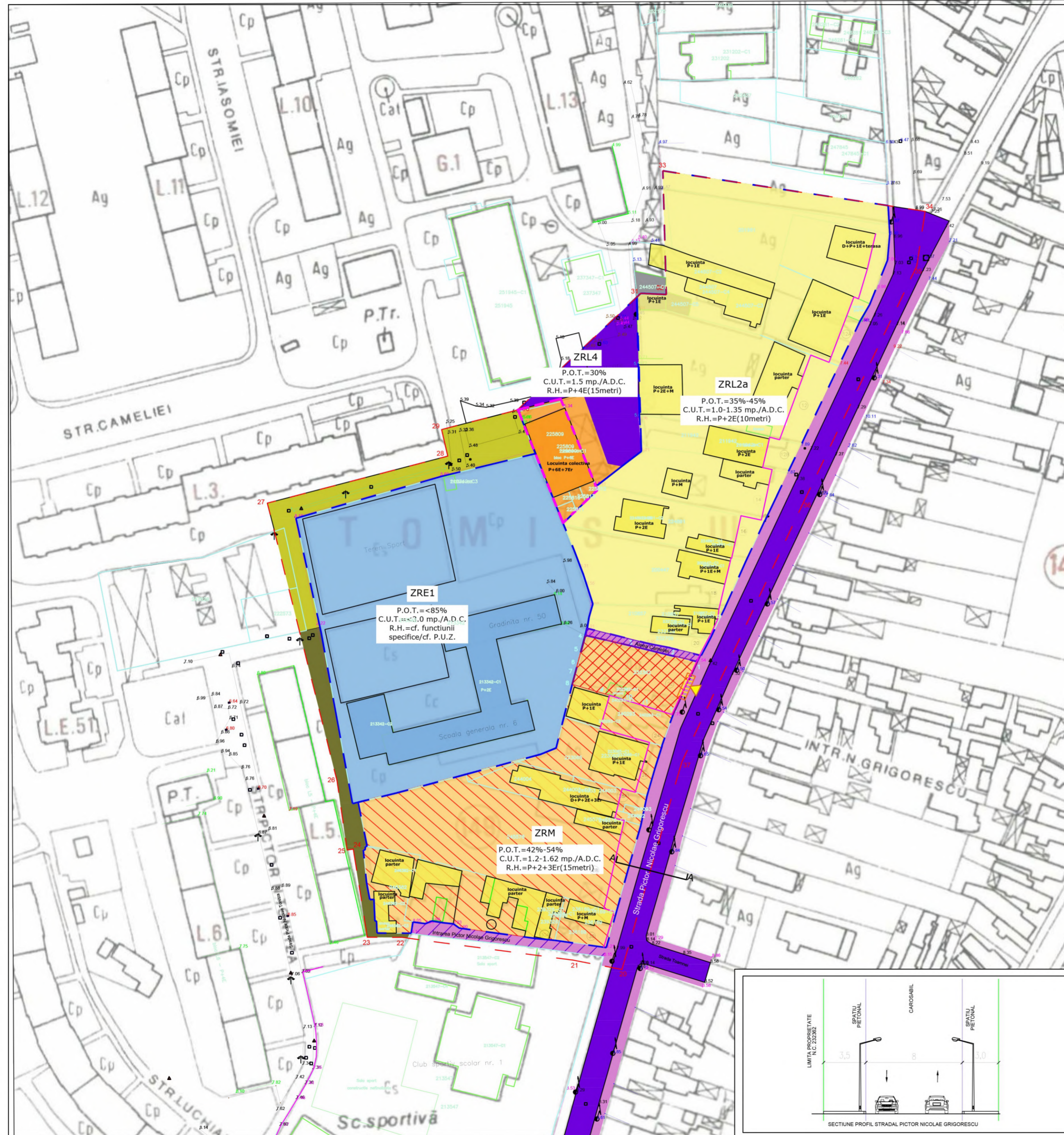
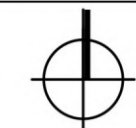
OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: **0745 854672/ [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 11.04.2022 - 06.05.2022 (25 ZILE)**  
**COMUNICAREA REZULTATELOR –16.05.2022**



# ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian



## LEGENDĂ

- Amplasament ce a generat P.U.Z. (S.= 620,00 metri patrati)
- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. (S.=28406 mp./cca. 2.8ha.)
- U.T.R. EXISTENT(cf. P.U.G.)
- PUD APROBAT cu HCL 356/22.06.2007
- ZONIFICARE EXISTENTA
  - Suprafete de teren amenajate domeniu public aferente asamblurilor rezidentiale- spatiu verde
  - Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
  - Alei ocazional carosabile
  - Suprafete de teren neamenajate domeniu public/ privat
- ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE
  - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
  - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE
  - Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/ discontinuu in zona centrala
  - Acces pe parcela
  - Acces pe parcela maxim 5m
  - Alinierea frontului existent

In cadrul zonei de studiu propuse se identifica trei zone de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:

- ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE;
- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;
- ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE;

Pe intreaga suprafata propusa spre studiu P.U.Z. de 2.8 hectare, se propun urmatoarele zone de reglementare:

### ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA;

**UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale, locuinte (semi)colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare locuiri: parcare/ garare, comert cu amanuntul, birouri, gradinita, cresa, afterschool, cabinete medicale, depozitare produse fara noivitate.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- D+P+2E-3Er (15,00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren \* 100)**

- POT maxim = 42%-54% (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC / mp teren)**

- CUT maxim = 1.20-1.62 (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

### ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE - SE MENTINE

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE - SE MENTINE

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - SE MENTINE

\*partea de UTR ZRL4 cu imblul P+6-7R care a fost aprobat prin PUD si nu respecta indicatorii reglementati prin UTR ZRL4, se va studia prin alta documentatie de urbanism in vederea reglementarii unei zona mai mari si mai coerente din ZRL4

Imobilul ce a generat P.U.Z. este inregistrat in Cartea funciara nr. 232362 (nr. CF vechi 51688) a U.A.T. Constanta si apartine lui Damianos Janeet conform contractului de vanzare-cumparare identificat prin nr. de incheiere nr. 2830 din 22.10.2018.

Imobilul este situat in Constanta, strada Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, judet Constanta, compus din teren in suprafata de 610,00 metri patrati (iar din masuratori de 620,00 metri patrati) si o magazie (C1), cu o suprafata construita la sol de 21,00 metri patrati, identificata cu nr. cadastral 232362-C1.

Investitia ce a generat documentatia presupune realizarea unei gradinite ce ar completa fondul construit existent, ar completa parculerul din punct de vedere functional, avand in vedere tendintele de dezvoltare ale zonei si tinand cont de vecinatati.

In zona studiata functiunile predominante existente sunt locuirea si cele din domeniul educatiei (scoala I-VIII, club sportiv scolar, etc.).

Suprafete de teren neamenajate domeniu public/ privat identificate pe plan, nu pot primi functiuni in cadrul acestei documentatii intrucat acestea fac parte din suprafete de teren mai mare si pentru o reglementare coerenta este necesara studierea in intregime a acestor suprafete. De asemenea aceste suprafete identificate pe plan sunt zone de trecere, circulatii spontane cu vegetatie spontana aferente zonelor de locuit colective.

- Vecinatatile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:
- La N - proprietati private;
  - La S - str. Stefan Luchian ;
  - La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu;
  - La V - aleea Pictor Nicolae Tonitza.
- Vecinatatile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:
- La N - alee de trecere;
  - La S - I.E. 240293 ;
  - La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu;
  - La V - I.E. 213342.

### INDICATORI URBANISTICI conform documentatiei prezente:

- ZRE 1 - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta**
- R.H. maxim=conform functiunii specific sau conform P.U.Z.;
  - P.O.T. maxim = 85% ;
  - C.U.T. maxim = 3.0 mp./A.D.C.;
- ZRL 2a - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta**
- R.H. maxim= P+2E (10,00 metri);
  - P.O.T. maxim = 35%-45% ;
  - C.U.T. maxim = 1.00-1.35 mp./A.D.C.;

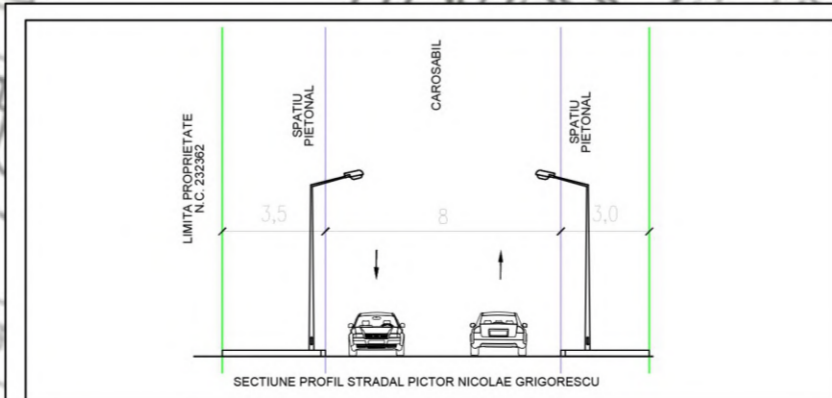
- ZM - Se reglementeaza**
- R.H. maxim = D+P+2E-3Er (15,00 metri);
  - P.O.T. maxim = 42%-54% (+20% fata de indicatorii urb. existenti)
  - C.U.T. maxim = 1.20-1.62 (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

BILANT TERITORIAL PROPUS- unitati teritoriale de referinta		
ZRE1	7736	27,20%
ZRL2a	8989	31,6%
ZRM	5864	23,1%
Spatiu amenajat	1538	5,40%
Circulatii	3567	12,70%
Total	28406	100%

### PLAN INCADRARE IN TEREN\_O.C.P.I.



### PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT



		Beneficiar:	Pr. nr.:
SPECIFICATIE Sef proiect: URB.ALEXANDRU_BAJENARU Proiectat: URB.DUMITRACHE_CATALIN Proiectat: ARH.STEBINGAR_MIHAI		DAMIANOS JANEET	45/2018
scara 1/1000 format A2 03/2022		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian	Faza: PUZ
		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: U-03.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL 1

### DATE GENERALE

**I.01 Denumirea obiectului de investiții**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitzasi Str. Stefan Luchian

**I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul**

Municipiul Constanta, Strada Pictor Nicolae Grigorescu, nr.22, judet Constanta

**I.03 Titularul investiției**

DAMIANOS JANEET

**I.04 Elaboratorul documentației**

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA  
tel: 0745854672

**I.05 Faza proiect**

P.U.Z.

**I.06 Număr proiect**

45/2018

### 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța și este cuprinsă între Str Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si str Stefan Luchian. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe strada Nicolae Grigorescu nr 22.

**1.2.2. Regulamentul local de urbanism** aferent documentației “STR PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZA SI STR STEFAN LUCHIAN” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 109424/11.06.2019, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

### 1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Certificatul de Urbanism nr. 370/ 29.01.2019, prelungit până la data de 28.01.2021
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat 2018;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

**Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.**

## 2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

**2.1.2.** Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

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

## 2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale** (alunecări de teren, etc.), ce probează lucrări de consolidare prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

## 2.2.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor

tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

**b) Amplasarea față de aliniament.**

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

**c) Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificată și completată prin **Ordinul 994/2018**, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **prevederile Codului Civil.**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

## 2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017, actualizată în 2018 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**b) Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

### 3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

#### 3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.



Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

## 3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, **parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate** în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

Prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. nu are ca scop reparcelarea terenurilor din zona studiată.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

### **METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:**

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

\*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

\*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

**Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției** astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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



Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

*Conform avizului nr. 328/U/10.03.2020 al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Constanța:*

*Nu se vor termoizola la exterior clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală.*

*Se vor proteja fațadele, detaliile de arhitectură și ornamentele exterioare ale acestora.*

*Se recomandă conservarea parcelelor istorice și recomasarea celor divizate.*

*Pentru comasări de parcele istorice se va solicita întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.*

*În cazul clădirilor noi, acestea se vor alipi la calcanele învecinate.*

*Se va evita crearea de calcane vizibile din spațiul public sau a unor pereți opaci spre stradă.*

*Se va respecta teșirea colțurilor la intersecții.*

*Nu se va propune ieșirea în consolă a unor etaje întregi peste domeniul public.*

*Se vor propune acoperișuri cu șarpantă, cu pante către stradă și curte cu învelitoare din țiglă ceramică, fără frontoane sau calcane spre stradă, sau în terasă.*

*Se vor propune finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate și placaje cu piatră naturală. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn, cortină de sticlă pe suprafețe mari.”*

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
- simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

*Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.*

### \*\*\* Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P – P+2 niveluri;
- *Locuințe colective medii* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; *în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mici având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă, de la CTA.*



### 3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.**

#### 3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

*Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34), conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

#### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.**

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

## 4.1. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de patru parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare al terenului.
- înălțimea maximă admisă;

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

4.1.2. Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 2.8ha., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în 4 zone de reglementare:

- **ZM – Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/discontinuu in zona centrala**
- **ZRL2a – Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protective ( inclusive parcela 244507)**
- **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente – se menține conform P.U.G.**
- **ZRL4- Subzona locuintnelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale**

## 5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCIONALE PROPUSE

### 5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZASI STR. STEFAN LUCHIAN », în suprafață de 2.8 ha conform ridicării topografice, se afla în **intravilanul, municipiului Constanta**.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire și învățământ .

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea Stadionului Farul

### 5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE - ZM:

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație.



### **5.1.3. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII – ZL2a:**

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

### **5.1.4. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE – ZRE1 – SE MENȚINE CONF. P.U.G.:**

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor.

### **5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE UTILIZĂRI ADMISE:**

○ **ZM - Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu / discontinuu in zona centrala :**

- locuinte colective mici si medii;
- locuinte semi colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii :
- comert cu amanuntul
- birouri
- gradinita , cresa, afterschool
- cabinete medicale
- locatii ingrijire persoane varstnice
- depozitare produse fara nocivitate

○ **ZRL2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12.00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

○ **ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE:**

- echipamente publice la nivel rezidențial si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

○ **ZRL4 - Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale - SE MENTINE:**

- • locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- • constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- • amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

○ **ZM - Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu / discontinuu in zona centrala:**

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
  - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.00 metri;
  - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- clădirile cu funcțiuni de interes public la etajele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

○ **ZRL2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE (parcela I.E. 244507 inclusiv)**

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

○ **ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE - SE MENTINE:**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

o **ZRL4 - Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale - SE MENTINE:**

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.;
  - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
  - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate

**UTILIZARI INTERZISE**

o **ZM - ZONA MIXTA CU FRONT CONSTRUIT CARACTERISTIC LA BULEVARD, AVAND FUNCTIUNI DIVERSE COMPLEMENTARE LOCUIRII SI LOCUINTE COLECTIVE**

**si**

o **ZRL2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări.**

o **ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE - SE MENTINE:**

- se interzice utilizarea partiala a terenului si clădirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.



○ **ZRL4 - Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale - SE MENTINE:**

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

## **5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

### **a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta documentație se impune, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

## **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

Pentru zona de reglementare **ZRL2a**:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal.
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate.

Pentru zona de reglementare **ZM**:

- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate.

Pentru zona de reglementare **ZRE1 - - SE MENTINE**:

În cazul zonei de reglementare **ZRE1** amplasarea clădirilor se va face conf. Normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

## **c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificat și completat prin **Ordinul 994/2018** sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **prevederile Codului Civil.**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele

laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

- pentru zonele funcționale – **ZM și ZRL2a** - reglementate prin prezenta documentatie, retragerile, în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat vor fi:**

- față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul regimului de construire cuplat, noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

În cazul zonei de reglementare **ZRE1 si ZRL4 (SE MENTINE)** amplasarea clădirilor se va face conf. Normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

*Excepție:*

a) *Retragerile față de limitele laterale pot fi mai mici de 3,00 metri, respectiv 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă cu condiția de a se respecta normele de siguranța la incendii precum și a unui studiu de însoțire verificat prin cerinta de calitate D.*

b) *În cazul parcelelor ce vor fi folosite pentru realizarea de investiții ce privesc construcții destinate parcajelor sub/supraterane și la sol, ce vor avea și deservire publică, nu doar privată, se permite amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate, atât timp cât nu aduc prejudicii parcelei vecine și răspund unui studiu de însoțire verificat prin cerinta de calitate D.*

#### **d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 (jumătate) din înălțimea celei mai înalte, având fațadele cu ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină natural, conform normativelor în vigoare, însă vor fi probate prin studii de însoțire îndeplinind condițiile O.M.S. 119/2014 modificat și completat prin Ord. 994/2018.

#### **o ZRL2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la **3,00 metri**, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

#### **o ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCȚII ÎN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU ÎN ZONA CENTRALĂ**



- 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri poate fi redusă până la **5,00 metri**, cu condiția ca ferestrele dispuse pe fațadă să asigure iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

○ **ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE - SE MENTINE:**

- se reglementează conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

○ **ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PROPONDERENT REZIDENTIALE - SE MENTINE:**

- se reglementează conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

### 5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

**a) Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Documentația își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

Propunerea prezentului P.U.Z. reglementează circulațiile în zona studiată și limitrofe acesteia, după cum urmează :

**b) Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

a) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

**ZRL2A - LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI ÎNĂLȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**H<sub>maxim</sub> admisibil este 12,00 metri- P+2E**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCȚII ÎN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU ÎN ZONA CENTRALĂ**

**H<sub>maxim</sub> admisibil este 15,00 metri- P+2E+3Er** (în cazul clădirilor ce dispun de opțiunea construirii unui etaj 3 în limita CUT, retragerea etajului se va realiza de la fațada clădirii cu minimum înălțimea etajului curent)

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – se mentine**

*Înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă.*

**METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:**

*Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:*

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

\*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

\*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

**Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției** astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

#### **5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**Și**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA:**

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

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;



- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

*Nu se vor termoizola la exterior clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală.*

*Se vor proteja fațadele, detaliile de arhitectură și ornamentele exterioare ale acestora.*

*Se recomandă conservarea parcelelor istorice și recomasarea celor divizate.*

*Pentru comasări de parcele istorice se va solicita întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.*

*În cazul clădirilor noi, acestea se vor alipi la calcanele învecinate.*

*Se va evita crearea de calcane vizibile din spațiul public sau a unor pereți opaci spre stradă.*

*Se va respecta teșirea colțurilor la intersecții.*

*Nu se va propune ieșirea în consolă a unor etaje întregi peste domeniul public.*

*Se vor propune acoperișuri cu șarpantă, cu pante către stradă și curte cu învelitoare din țiglă ceramică, fără frontoane sau calcane spre stradă, sau în terasă.*

*Se vor propune finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate și placaje cu piatră naturală. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn, cortină de sticlă pe suprafețe mari.”*

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
  - descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
  - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

*Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentatiei PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.*

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – se mentine**

### **5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**ZLM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA**

#### **RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:**

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrației apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea

selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

### **REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

- e-Distribuție Dobrogea – **aviz de amplasament favorabil nr. 05727572/02/04/2020**: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-a trasat rețeaua electrică existent în apropierea



amplasamentului. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza P.U.Z., acesta nu constituie aviz tehnic de racordare.

- Distrigaz Sud Rețele - engie – **aviz de principiu nr. 315.303.850/01.07.2020**: conform planului de situație prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona în care urmează a se realiza documentația de tip P.U.Z. există sistem de distribuție gaze naturale, astfel se poate realiza racordarea la rețeaua existentă cu respectarea specificațiilor prezentului aviz.

- R.A.D.E.T. Constanța – **aviz de amplasament favorabil condiționat nr. B8892/27.05.2020**: există rețele termice în apropierea terenurilor care au generat P.U.Z., astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

- RAJA S.A. Constanța – **aviz de amplasament nr. 935/57153 din 29.06.2020**: conform planului de situație anexat prezentului aviz, pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un branșament de apă Dn80mmF subdimensionată și colectorul menajer DN 250mm Azb (H=1,8m)

- TELEKOM ROMANIA – **aviz favorabil nr. 426/23.04.2020**: conform planului de situație anexat prezentului aviz, în zona, Telekom nu are amplasamente.

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – se mentine**

### **5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCȚII ÎN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU ÎN ZONA CENTRALĂ**

se vor respecta următoarele prevederi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr. 152/ 22.05.2013. și anume : pentru zone de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, camine pentru studenți- se vor asigura spații verzi amenajate compact sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 20% din suprafața

terenului. Pentru creșe și leagane de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15mp/copil. Pentru grădinițe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 5mp/copil.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – se mentine**

Alte detalii referitoare la suprafețe de spații verzi raportate la funcțiuni se vor consulta în H.C.J.C 152/2013.

### **5.2.9. ÎMPREJMUIRI**

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI ÎNALȚIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCȚII ÎN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU ÎN ZONA CENTRALĂ**

se vor respecta următoarele prevederi:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 m. .**

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – se mentine**

### **5.3. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**P.O.T. maxim = 35,00%**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA**

**P.O.T. maxim = 42%-54,00%** (42%- marirea indicatorului POT existent al UTR ZRL2a cu 20%; 54% in cazul in care solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibila anterior comasarii sau daca are o funcțiune complementara admisa in interiorul parcelei)

**P.O.T. maxim = 80% exclusiv** pentru realizarea de parcaje sub/supraterane și la sol, ce au și deservire publică, nu doar privată;

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine conf PUG**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – se mentine conf PUG**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**ZRL2A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

**C.U.T. maxim = 1.00 ADC/mp. teren**

**ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA**

**C.U.T. maxim = 1.20-1.62 ADC/mp. teren**

**ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE – se mentine conf PUG**

**ZRL4 - SUBZONA SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – se mentine conf PUG**



## Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUS– teren care a generat PUZ			
Ocazional carosabil	198	31,03%	50%
Spatiu verde pe sol	200	32,2%	
Spatiu verde pe placa	109	17.85	
Constructii	228	36.77%	
Total	620	100%	

### \*\*\* Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafata din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafata construită mai mică sau cel mult egală cu suprafata care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P – P+2 niveluri;
- *Locuințe colective medii* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mici având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă, de la CTA.

## 6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.**



Întocmit,  
Urb. Catalin Dumitrache

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU