

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anunțului: 25.06.2024

etapă **ELABORAREA PROPUNERILOR**

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - LOCUIȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII

Municipiul Constanța

conform C.U. nr. 1292 / 26.04.2023 și
C.U. nr. 1978 / 17.07.2023

Amplasament:

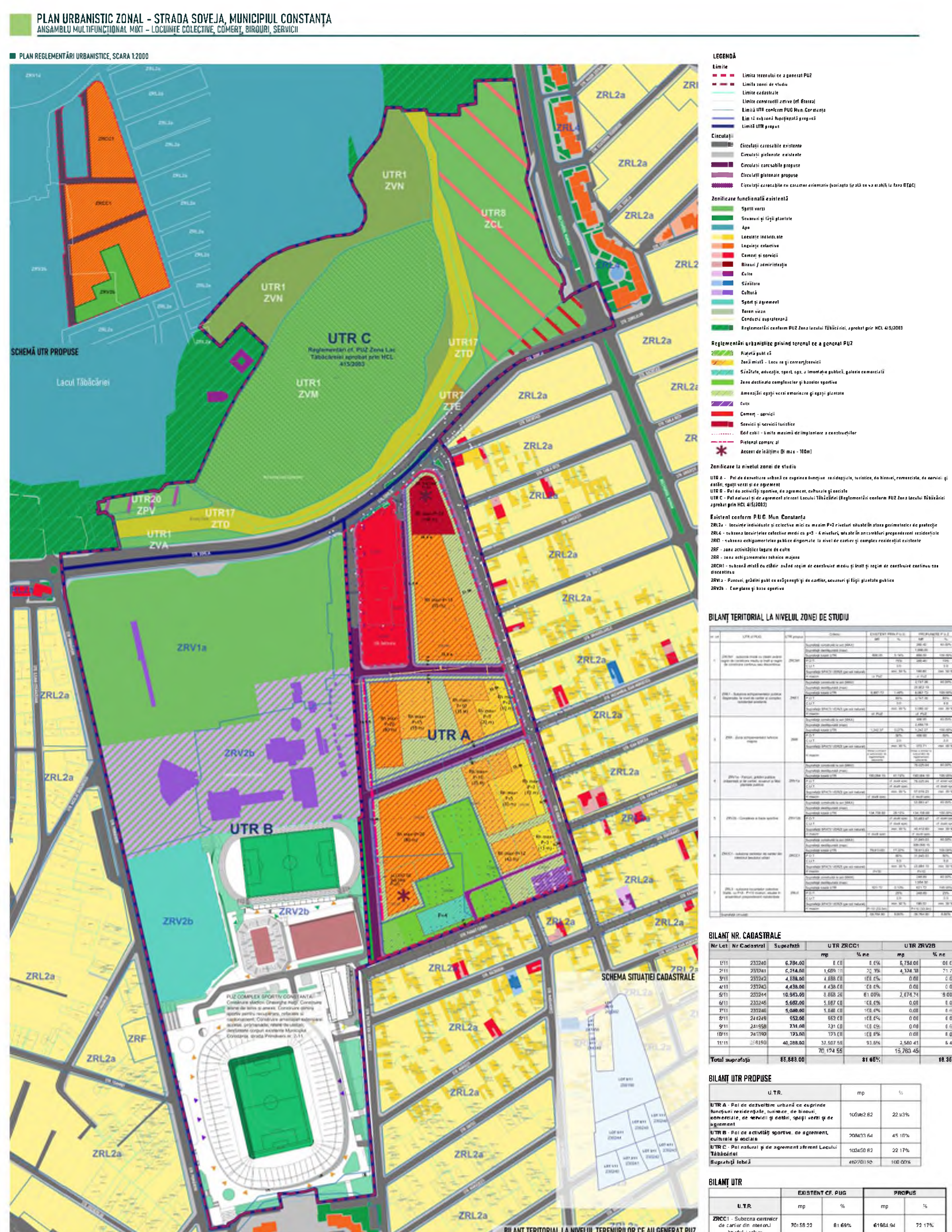
Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna, Nr.
Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230241, Nr.
Cadastral 230242, Nr. Cadastral 230243, Nr.
Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr.
Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr.
Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392, Nr.
Cadastral 258190

Inițiator:

S.C. CAMBELA PROD S.R.L.

Elaborator:

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII

În perioada 25.06.2024 - 20.07.2024

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris prin e-mail: primarie@primaria-constanta.ro sau prin Poșta Română la adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis, nr.51, etaj 2, cam. 212, Compartimentul de Planificare Urbană sau depuse la Registratura Primăriei Mun. Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni (CIC) aflat în incinta City Park Mall, Bd. Lăpușeanu nr.166C.

Compartimentul de Planificare Urbană va colecta și transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii/observații formulate. Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Răspunsul la observațiile trimise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Inspector Simina Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, Br. Tomis, nr.51, etaj 2, Compartimentul de Planificare Urbană, camera 212.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. - 12.10.2023-17.10.2023
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare 25.06.2024-20.07.2024. **Dezbaterea publică** aferentă etapei de consultare a publicului va avea loc în data de **19.07.2024, orele 12:00-13:00 la sediul Primăriei Constanța**. Comunicarea raportului de informare va fi făcută în perioada 20.07.2024-30.07.2024
- etapa aprobării propunerilor



**P.U.Z. ANSAMBLU
MULTIFUNȚIONAL,
LOCUIȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII
STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-
STR.PANAIT CERNA,
CONSTANȚA**



**REGULAMENT
LOCAL DE
URBANISM**



DENUMIRE PROIECT **PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE
COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII
Str. Soveja-Str. Chilieii-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR S.C. CAMBELA PROD S.R.L.
PROIECTANT GENERAL S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.

PROIECTANT DE S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
SPECIALITATE

NR. CONTRACT P43/2023, P47/2023

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA NOIEMBRIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT arh. Cristina ENACHE
MANAGER PROIECT arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDOIU

Colectiv elaborare urb.peis. Diana NEAGU
urb. Iulian CHIVU

Coordonat arh. Cristina ENACHE



PIESE SCRISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Rolul R.L.U.
- 1.3 Baza legală a elaborării
- 1.4 Domeniu de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit
- 2.2 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.5 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
- 2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4. BILANȚ TERITORIAL

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprinse în zona de studiu

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

PIESE DESENATE

01. Încadrare în zonă
02. Încadrarea în PUG
- 02.1 Încadrare în PUG
03. Analiza Situației existente - scheme
04. Analiza Situației existente - scheme
05. Analiza situației existente, scara 1:2000
06. Regim juridic
07. Reglementări urbanistice

LISTĂ TABELE

| | |
|--|----|
| Tabel 1 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;..... | 10 |
| Tabel 2 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;..... | 10 |
| Tabel 3 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z.;..... | 7 |
| Tabel 4 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu;..... | 6 |



I. PRESCRIPTII GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** în scopul construirii
**ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chilei, CONSTANȚA**

Amplasament: Terenul este cuprins între Str. Soveja, Str. Chilei, str. Panait Cerna, iar la vest se învecinează cu Palatul Copiilor și Stadionul Farul.

CU 1292 din 26.04.2023

1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp
5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp

CU 1978 din 17.07.2023

8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

Beneficiar: **S.C. CAMBELA PROD S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L**

1.2 Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației “**PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul construirii ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII, STR. SOVEJA – STR.CHILEI – STR. PANAIT CERNA, MUN. CONSTANȚA**” avizată și aprobată de către Consiliul Județean al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Consiliul Județean al 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 legală a elaborării

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- Certificatul de urbanism nr. 1978 din 17.07.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- 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.327 din 18.12.2016
- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC 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. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic și circulație;
- Studiu evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activelor, reconversia forței de muncă etc.
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi, cu analizarea oportunității extinderii acestor tipuri de funcțiuni/utilizări și la nivelul zonei pentru care s-a inițiat PUZ și valorificarea sitului astfel încât să fie diminuat deficitul de spații verzi la nivelul zonei
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană

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.

1.4 Domeniu de aplicare

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, 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.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. 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.

Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

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.

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.

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.

Derogări de la prevederile prezentului regulament:

Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise numai în următoarele situații:



- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare și conformare a construcțiilor care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranță față de construcții vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de studiul de însorire verificat la cerința de sănătate, igienă și mediu și avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publică, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri;
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

2.1.1 Zone cu valoare peisagistică

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

2.1.1 Zone cu elemente de patrimoniu cultural construit

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit:

- de interes național – se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor
- de interes local – se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Culturii

2.2 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.2.1 Parcelarea

În accepțiunea art. 30 al HGR 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.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

2.2.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. Demisolul va fi socotit ca nivel normal la calculul numărului maxim de nivele admise.

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;



- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

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

2.2.3 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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

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.

2.3.2 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 și 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

2.3.3 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 reliefuri 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;



- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se vor realiza conform Codului Civil actualizat și conform prezentului regulament, având în vedere respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- 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 aceiași 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).

2.4 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.4.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

În prezentul regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

2.4.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

2.4.3 Asigurarea echipării edilitare

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

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

2.4.4 Asigurarea compatibilității funcționale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.



2.4.5 Procentul de ocupare al 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.

2.4.6 Lucrări de utilitate publică

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

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

2.4.7 Amplasarea panourilor de afișaj publicitar

Autorizarea amplasării de panouri 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.

2.4.8 Iluminatul arhitectural

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.

Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refatadizare, reabilitare termică a fațadelor.

Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

a. Piese scrise:

- memoriu tehnic de arhitectură și celelalte 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;

b. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade 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 performanțe 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).

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.



2.5 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.5.1 Accesuri 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. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.

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

2.5.2 Accesuri 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.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, pasarele pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.6.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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;

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;

2.6.2 Realizarea de rețele edilitare

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

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. 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 repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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. 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.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

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 pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.

2.7.2 Împrejmuiri

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

- În cazul instituțiilor publice, zonelor ce necesită protecție și alte asemenea, față de limite laterale și posterioare: împrejurimi parțial opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,50 metri; împrejurimea se poate realiza doar în situația în care nu obturează sau împiedică buna parcurgere a spațiului, așa cum este concepută în prezenta documentație;
- Față de limita de aliniament: împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiilor publice, serviciilor și funcțiilor de comerț și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (grădinițe private etc) dacă există cerințe funcționale ce necesită împrejurime; În această situație, împrejurimea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private);
- În situațiile permise, împrejurimile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia;
- În situațiile permise, porțile împrejurimilor 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 împrejurimii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurime al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- NU vor prezenta împrejurime construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional, dotările și instituțiile publice ce nu necesită în mod obligatoriu împrejurime (pentru siguranță sau alte motive de protecție).

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,50 m cu soclu opac de maxim 0,90 m. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

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

Se permite relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul zonei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

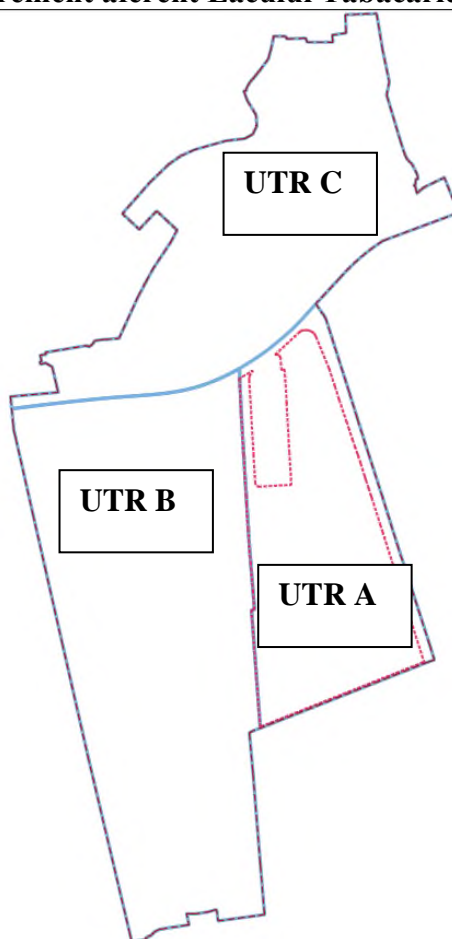
Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale, pentru zona de studiu, așa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (afereț terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)

_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale și sociale

_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcării



Schemă limite UTR propuse



| Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța | UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări | UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale și sociale | UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003) |
|--|---|---|--|
| ZRCC1 | ZRCC1 | - | - |
| ZRV2b | ZRV2b | ZRV2b | - |
| UTR 1 ZVM | - | - | UTR 1 ZVM |
| UTR 1 ZVN | - | - | UTR 1 ZVN |
| UTR 7 ZTE | - | - | UTR 7 ZTE |
| UTR 8 ZCL | - | - | UTR 8 ZCL |
| UTR 16 ZIS | - | - | UTR 16 ZIS |
| UTR 17 ZTD | - | - | UTR 17 ZTD |
| UTR 20 ZPV | - | - | UTR 20 ZPV |

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 și ZRV2b. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate.

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU – extras RLU PUGMC

Art. 1: Prevederile RLU stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele documentației PUZ aprobate.

Art. 2: Autorizarea executării construcțiilor de orice fel și a amenajărilor în spațiile de interes public din teritoriul Planului Urbanistic Zonal se face în condițiile legii. CLMC poate acorda autorizație de construcție în baza RLU atunci când prevederile acestuia sunt suficiente. În cazul în care sunt necesare prevederi suplimentare CLMC poate solicita prin CU, documentații suplimentare de urbanism, conform legii.

Art. 3: Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni decât cele prevăzute în RLU.

Art. 4: Prin PUD nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în RLUMC, sau în regulamentul unor PUZ aprobate și preluate în prezentul PUGMC.

Art. 5: Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Art. 6: Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de prezentul RLU. Sunt exceptate construcțiile declarate monument, sau cele din zona de protecție a acestora, care necesită lucrări de consolidare, refacere, reabilitare și care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.

Art. 7: Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă.

Art. 8: Se introduc interdicții temporare de construire în următoarele situații:

- În toate zonele unde se indică întocmirea unui PUZ, până la aprobarea acestuia conform legii.
- În toate cazurile unde se recomandă întocmirea unui PUD, până la aprobarea acestuia, conform legii.
- În toate cazurile unde se prevăd largiri ale arterelor de circulație curpinse în trama majoră propusă prin PUGMC, până la elaborarea și aprobarea definitivă a unui studiu de circulație.



d. În toate cazurile unde se prevăd artere noi de circulație cuprinse în trama majoră propusă prin PUGMC, până la elaborarea și aprobarea definitivă a unui studiu de circulație

Art. 9: Se introduc interdicții definitive de construire în următoarele situații:

- a. Parcele situate în zone de protecție a valorilor de patrimoniu construit.
- b. În zonele de protecție a infrastructurii rutiere, cu excepția cazurilor în care prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD se prevede altfel.
- c. În zonele de protecție a cursurilor și oglinzilor de apă, cu excepția cazurilor în care prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD se prevede altfel.
- d. În toate cazurile în care se prevăd zone verzi de interes public, pentru protecția cursurilor de apă, a zonelor umede, a infrastructurii tehnice și fâșii de protecție sanitară.

Art. 10: Regimul de aliniere a construcțiilor va respecta prevederile RLU.

Art. 11: Pentru lărgirea arterelor care sunt cuprinse în trama majoră de circulație, pentru realizarea de noi străpungeri precum și pentru alte obiective de utilitate publică (OUP), CLMC va acționa conform prevederilor legale. Se recomandă ca administrația publică locală să dezvolte o politică în domeniul funciar, pe termen mediu și lung în scopul de a preîntâmpina apariția speculei funciare.

Art. 12: În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întregă parcelă.

Art. 13: În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către CUAT (Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului a CLMC) și aprobate de CLMC.

Art. 14: Prin studiul de circulație se va stabili necesitatea reconfigurării tramei stradale.

Art. 15: În domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement etc. în scopul creării "SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI" preconizat de PUGMC (planșele de zonificare funcțională și circulație). Se interzice diminuarea suprafețelor plantate existente prin mineralizarea suprafețelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinației funcționale a suprafețelor plantate existente. În scopul întreținerii și dezvoltării spațiilor plantate se recomandă crearea unui serviciu specializat în cadrul CLMC.

Art. 16: Pentru rezolvarea problemelor de circulație la nivelul municipiului și al aglomerației urbane este necesară elaborarea unui STUDIU INTEGRAT al circulațiilor și transporturilor rutiere, electrice urbane, feroviare, navale (fluviale și maritime) și aeriene.

4. BILANȚ TERITORIAL

| U.T.R. | mp | % |
|---|-----------|---------|
| UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement | 105982.82 | 22.93% |
| UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale și sociale | 208433.64 | 45.10% |
| UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei | 102450.82 | 22.17% |
| Suprafață totală | 462200.95 | 100.00% |

Tabel 1 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;



| SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători) | | | | | | |
|---|---------------|---|------------------|-------------|---------------------|--------------|
| UTR cf PUG | UTR propus | Criteriu | EXISTENT | | PROPUNERE P.U.Z. | |
| | | | MP | % | MP | % |
| ZRCC1 | ZRCC1 | Suprafață construită la sol (MAX) | | | 30,992.47 | 50% |
| | | Suprafață desfășurată (max) | | | 247,939.76 | |
| | | Suprafață totală UTR ZRCC1 | 70,158.32 | 100% | 61,984.94 | 100% |
| | | P.O.T. | | 0% | 30,992.47 | 50% |
| | | C.U.T. | | 0.0 | 247,939.76 | 4 |
| | | Suprafață SPAȚII VERZI | | 0.0% | 18,595.48 | min. 30 % |
| | | din care Spații verzi pe sol natural | | | 3,719.10 | 20% |
| | | Spații verzi peste subsol, terase | | | 1,859.55 | 10% |
| | | H maxim | | | P+24 | |
| ZRV2b | ZRV2b | Suprafață construită la sol (MAX) | | | 4,826.25 | 40% |
| | | Suprafață desfășurată (max) | | | 4,826.25 | |
| | | Suprafață totală UTR | 15,729.68 | 100% | 12,065.63 | 100% |
| | | P.O.T. | | 0% | 1,206.56 | 10% |
| | | C.U.T. | | 0.0 | 4,826.25 | 0.4 |
| | | Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural | | 0.0% | 6,032.82 | min. 50 % |
| | | Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport | | | 4,826.25 | 40% |
| | | H maxim | | | P+4 | |
| | | Suprafață circulații | 0.00 | 2.33% | 11,837.43 | 16.11% |
| | | TOTAL | 85,888.00 | | | |

Tabel 2 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.



II. PRESCRIPTII SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective, locuințe individuale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- supermarket și hypermarket integrate în construcțiile propuse;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

2. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- hypermarketuri de sine stătătoare cu suprafețe dedicate parcajelor la sol care determină întreruperi la nivelul cursivității de parcurgere pietonală a spațiului urban;
- suprafețe de parcare la sol (în aer liber) de mari dimensiuni, asfaltate / betonate, pentru mai mult de 50 de mașini;
- stații de distribuție carburanți, spălătorii auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul se poate parcela pentru realizarea de instituții, servicii, echipamente, a circulației carosabile și pietonale publice, pentru concesionarea sau vânzarea de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier, funcțiuni complementare locuirii colective;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30.0 metri;
- **pentru categoriile de funcțiuni menționate**, în cazul construcțiilor dispuse izolat, suprafața parcelei va avea minim 1000 mp și un front la stradă de minim 30.0 metri, minim 15.00 m în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de specificul unei operațiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.0 metri, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 5.0 metri de la aliniament;
- clădirile care au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3.0 metri de la aliniament;
- clădirile amplasate pe frontul străzii propuse de legătură între Strada Soveja și Strada Panait Cerna vor respecta o retragere de minim 9.0 metri de la aliniament;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp.

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

- clădirile publice și cele de locuire colectivă se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de la această limită, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0 metri; în cazul în care această limită separă o dotare sau instituție publică de o funcțiune preponderent rezidențială, de o altă funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la minim 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi pentru activități de locuit sau alte activități ce necesită lumină naturală;

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau nou propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției; în cazul circulațiilor propuse, este necesară demararea procedurii de realizare a căii de acces prin dezmembrare și încadrarea destinației terenului ca „drum de acces”;
- 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. 113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 – articolul 20 ;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, la care se adaugă specificațiile studiului de trafic și circulației anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plăsei 07 – Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 07 – Plan reglementări urbanistice.
- Este permisă realizarea de legături pietonale independente de circulația carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va stabili la faza S.F.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În ceea ce privește parcajele, acestea vor fi asigurate atât la sol în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite după cum urmează:

| | TOTAL ADC(mp) | ADC(mp)* | PARCĂRI* |
|--------------------|---------------|----------|----------|
| COMERȚ/SERVICII | 88,878 | 26,664 | 548 |
| BIROURI | | 17,776 | 222 |
| HOTEL / APARTHOTEL | | 44,439 | 533 |

Tabel 3 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;

| FUNȚIUNE REZIDENȚIALĂ | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|---------------------|------------|--|
| | ADC(mp) | Apartamente* | PARCĂRI* | LOCUITORI* | Mod de calcul locuri de parcare |
| P+2- P+24 | 207,383 | 2,074 | min 2490 - max 4148 | 6222.00 | 1 loc de parcare / apartament 100mp + 20% vizitatori |

Tabel 4 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

*Suprafețele aferente categoriilor de funcțiuni, numărul locurilor de parcare și numărul de locuitori sunt aproximative și corespund soluției de ilustrare din cadrul prezentei documentații; pentru etapa DTAC se vor calcula cu exactitate, în conformitate cu modul de calcul specificat în cadrul tabelor.

- se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normativelor în vigoare și normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi Rh maxim = P+24E (100 m)

Propunerea urmărește realizarea unui ansamblu format din:

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări, clădiri de parcare etc) cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+5E, cu o înălțime maximă de 16,00 - 20,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+10E, cu o înălțime maximă de 35,00m



- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+12E, cu o înălțime maximă de 43,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+15E, cu o înălțime maximă de 55,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+4E – 3S+P+20E, cu o înălțime maximă de 80,00m
- Imobil ce cuprinde funcțiunile de hotel, apart-hotel, birouri, comerț, servicii – accent de înălțime cu regim de înălțime 3S+P+24E, cu o înălțime maximă de 100,00m

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- realizarea de supanțe și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unui ansamblu rezidențial și a unei diversități de funcțiuni, precum și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al unei noi dezvoltări urbane, de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale; publicitatea stradală se va realiza conform unor studii de imagine care să se încadreze în conceptul arhitectural al ansamblului propus, astfel încât să se elimine pericolul poluării vizuale.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber din cadrul ansamblului va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 40% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;



- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m.;
- 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 H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**.

12. ÎMPREJMUIRI

Pentru **ZRCC1** se vor respecta prevederile prezentate în CAPITOLUL 2, a prezentului regulament, pct. 2.7.2 Împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, dotărilor sau instituțiilor publice ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuire.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT maxim = 50%

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

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

CUTmaxim = 4.0

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 230243, Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- amenajări pentru activități culturale și educaționale;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- construcții dedicate activităților sportive sau complementare acestora (terapie, îngrijire corporală, cantină sportivă, alimentație publică de mică amploare, comerț specific etc.)
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;



4. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+4$ (17,00 m)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- Realizarea de supanțe și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

Pentru zonele constituite se menține volumetria existentă.

5. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

6. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m
- 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 H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**.

7. ÎMPREJMUIRI

Pentru **ZRV2b** se vor respecta prevederile prezentate în CAPITOLUL 2, a prezentului regulament, pct. 2.7.2 Împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, dotărilor sau instituțiilor publice ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuire.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

8. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp_{AC} / mp_{teren} * 100$)

$POT_{maxim} = 10\%$

Pentru zonele constituite se menține ocuparea la sol existentă.

9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp_{ADC} / mp_{teren}$)

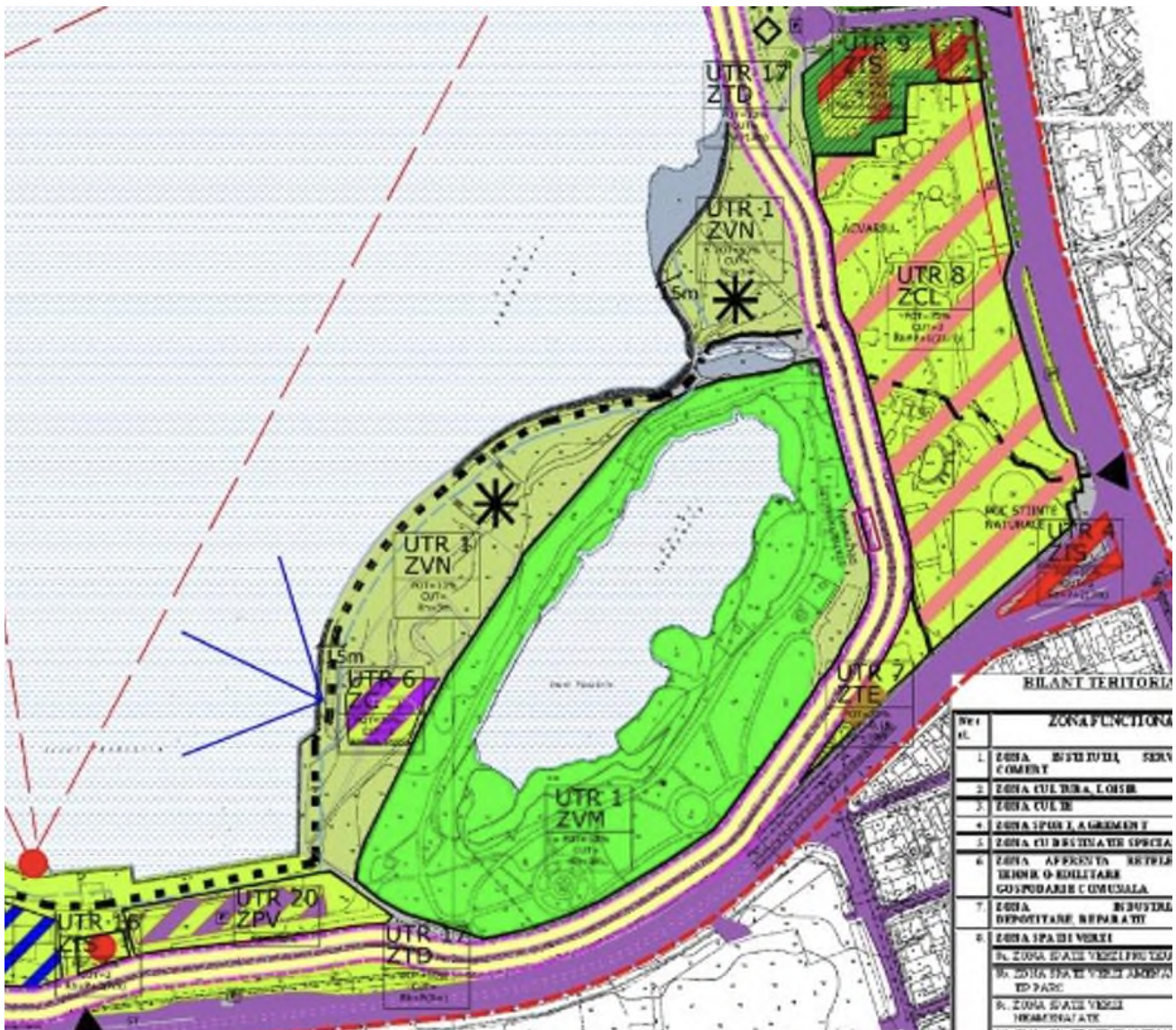
$CUT_{maxim} = 0.4$

Pentru zonele constituite se menține utilizarea terenului existentă.

Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprins în zona de studiu

Suprafața aferentă PUZ Lacul Tăbăcăriei aprobat prin HCL 415/2013 cuprinsă în prezentul PUZ se încadrează în următoarele zone și subzone funcționale:

1. ZIS - ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT SI ECHIPAMENTE PUBLICE;
2. ZCL - ZONA CULTURA, LOISIR SI ECHIPAMENTE PUBLICE;
3. ZV - ZONA SPATII VERZI cu subzonele:
 - a. ZVM - SUBZONA SPATII VERZI PROTEJATE (Microdelta);
 - c. ZVN - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL;
4. ZTD - ZONA TRENULET DE AGREMENT, PISTE BICICLISTI, PISTE SKATERI SI ROLLERI.
5. ZTE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI GOSPODARIE COMUNALA;
6. ZP - ZONA PARCARI INIERBATE



Extras Planșă Reglementări Urbanistice – Plan Urbanistic Zonal Lacul Tăbăcărie, aprobat cu HCL 415/2013



ZIS - ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT SI ECHIPAMENTE PUBLICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In aceasta categorie intra zonele de servicii si echipamente publice, mic comert, restaurante, cofetarie, precum si statiile de benzina:

- **UTR 16 - zona servicii si comert existente (Restaurant Boulevard, cofetarie, bar de zi) si propuse** (pe o suprafata de cca 600 m, pe o latime de cca 15 m) situate la vest;
- **in cadrul UTR 1** – constituit din zona verde aferenta lacului Tabacarie – subzonele constituite in **nuclei** – capete de perspectiva situate pe malul lacului, care vor fi constituite din **mici dotari comerciale** (racoritoare, cofetarie, etc) **sau servicii** (inchiriere echipament, barci, etc);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZIS - Art.1 - utilizari admise

- sunt admise urmatoarele utilizari:
- institutii, servicii si echipamente publice
- comert cu amanuntul
- agentii de turism
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parking peisager si garaje colective ;
- spatii libere pietonale, amenajari peisagistice pietonale
- spatii plantate – scuaruri

ZIS - Art.2 - utilizari admise cu conditionari

- toate cladirile vor avea la parter functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- nu sunt admise functiuni fara acces public .
- parcajele la sol sunt permise numai in limita suprafetelor special marcate pentru parcare in plansa de reglementari si vor fi de tip parking-peisager ;

ZIS - Art.3 - utilizari interzise

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitari de materiale re folosibile
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea unei constructii noi este conditionata de intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ZIS - Art.5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata
- Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor , marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament .



- In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului
- In cazul UTR-urilor 16, situate in zona de vest, retragerile vor fi de minimum 3m, iar parterul va fi liber, astfel incat sa nu se obtureze perspectiva catre parc.

ZIS - Art.6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Cladirile care adapostesc functiuni de interes general alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,0 metri de la aliniament.

ZIS - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornișă a celei mai inalte dintre ele
- Distanța se poate reduce la 1/3 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de un nivel public, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ZIS - Art.8 - circulatii si accesuri

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Constanta
- In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

ZIS - Art.9 - stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

ZIS - Art.10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea constructiilor nu va depasi un nivel (maxim 4m), cu exceptia instalatiilor specifice de agrement.
- In UTR-urile 16 propuse, este posibila amplasarea de constructii la etaj (maxim 7m), cu conditia ca parterul sa fie lasat liber, deschis catre parc.
- motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m. departare de acesta.

ZIS - Art.11 - aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta" - se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte - se va acorda tentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

ZIS - Reguli particulare pentru comert

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale.



Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

- ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala
- sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ZIS - Art.12 - conditii de echipare edilitara

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Salubritate

Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ZIS - Art.13 - spatii libere si spatii plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere - in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ZIS - Art.14 - imprejmuiri

- in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada, precum si a zonei malului Lacului Tabacariei - spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZIS - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 50%

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un POT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine POT-ul terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului.

ZIS - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



CUTmaxim = 2

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

ZCL - ZONA CULTURA, LOISIR SI ECHIPAMENTE PUBLICE;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

În această categorie intra zonele de servicii, dotări, agrement potențial zgometoase. În zona de est a malului Lacului Tabacariei, zona industrială existentă a fost propusă reconversiei funcționale în parc de distracție în concordanță cu caracterul de stațiune pentru tineret.

- **UTR 8 - zona COMPLEXULUI MUZEAL PENTRU ȘTIINȚELE NATURII (Delfinarium și Planetarium);**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZCL - Art.1 - utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- săli de operă, săli de spectacole, săli studio, de repetiție ;
- pavilioane expoziționale ;
- săli de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare ;
- teatre sau amfiteatre în aer liber ;
- alte zone de cultură-loisir ;
- comerț cu amanuntul
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- sport și recreere în spații acoperite
- parking-peisager
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale
- spații plantate - scuaruri

ZCL - Art.2 - utilizări admise cu condiții

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public sau comun funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- sunt admise funcțiuni fără acces public cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit.
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementari.

ZCL - Art.3 - utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului
- depozitare en-gros
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- depozitari de materiale refolosibile
- stații de întreținere auto
- spalatorii chimice
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Amplasarea unei constructii noi este conditionata de intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

ZCL - Art.5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privată - Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor , marcata in planșa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament.

- In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament

- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului

- Amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.

- In cazul **UTR-ului 8 (Complexul Muzeal de Stiinte ale Naturii)**, in cazul construirii pe parcela existenta a altor constructii, este recomandata retragerea de la B-dul Mamaia cu min.10 m si este obligatorie realizarea unui PUD

ZCL - Art.6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,0 metri de la aliniament.

- Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii

- parcela alaturata este libera de constructii

- peretele plin ca fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade

- In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m. pentru P+1 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte) si de min. 10,0 m. pentru cladiri cu inaltime mai mare de 20,0 m.

- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat - in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta egala cu minim 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 5,00 m. cu exceptia cladirilor de colt care vor respecta pe ambele laturi retragerile prevazute fata de limitele laterale de proprietate

- Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.

ZCL - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele

- Distanța se poate reduce la 1/3 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ZCL - Art.8 - circulatii si accesuri

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Constanta

- In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

ZCL - Art.9 - stationarea autovehiculelor



- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

ZCL - Art.10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea constructiilor nu va depasi P+1 niveluri, cu inaltimea la cornisa de max 8,5 m la Corpul Administrativ si 22 m la Sala Expozitionala

ZCL - Art.11 - aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, latic ondulat, etc.)
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

ZCL - Reguli particulare pentru comert

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala
- sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ZCL - Art.12 - conditii de echipare edilitara

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Salubritate



Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ZCL - Art.13 - spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

ZCL - Art.14 - împrejmuiri

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ZCL - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim=30%

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (zone anexa Delfinarium, Planetarium, etc), având un POT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține POT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

ZCL - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmaxim = 2

- Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului (pentru zona Delfinarium, Planetarium).



ZV - ZONA SPATII VERZI cu subzonele:

- a. ZVM - SUBZONA SPATII VERZI PROTEJATE (Microdelta);**
- c. ZVN - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL;**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor verzi amenajate cuprinse in prezentul PUZ este reprezentata in principal de spatiul verde existent in vecinatatea Lacului Tabacariei. Zona permite crearea unor spatii urbane reprezentative in zona studiata care devine o zona semnificativa a Municipiului Constanta.

Este obligatorie stabilirea unui Regulament de Functionare de catre administratia publica locala, care va cuprinde precizari asupra utilizarilor in toate subzonele parcului, in zonele acvatice, in zona de circulatie a trenuletilui. Acest Regulament de Functionare se va aproba de catre Prefectura si va fi opozabil in justitie.

În zona de studiu delimitată prin Avizul de Oportunitate sunt delimitate mai multe **subzone** ale zonei de spatii verzi:

- a. ZVM - SUBZONA SPATII VERZI PROTEJATE (Microdelta), UTR 1**, zona situata in sud-est-ul zonei studiate, este propusa prin prezentul Regulament, a face tema de studiu a unui proiect complex de cercetare, pentru a se realiza documentatia prin care aceasta zona sa treaca in patrimoniul ca o **micro-rezervatie de tip delta**, pentru protectia elementelor unice ale acesteia (flora, fauna, sol, etc);
- c. ZVN - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL**, in care conform studiului de spatii verzi, se propune amenajarea cat mai naturala a anumitor zone: zona situata in imediata vecinatate a Micro-deltei si a Bisericii situate in sud-est, zona malurilor Lacului Tabacariei situate la est si vest ;

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZV - Art.1 - utilizari admise

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate
- circulatii pietonale amenajate cu locuri de odihna, relaxare, promenada si mobilier urban adecvat
- obiecte decorative, elemente de arta plastica, fantani
- foisoare, mici umbrare, debarcadere, mici nuclee de inchiriat echipament nautic (maxim 10mp)
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban si amenajari pentru odihna, relaxare, joc pentru copii.

ZV - Art.2 - utilizari admise cu conditionari

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajarile pentru expozitii sau pentru spectacole
- Sunt admisi pe piste special amenajate biciclisti, rolleri, skateri.

ZV - Art.3 - utilizari interzise

- orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare - localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente circulatiilor pietonale
- deversari de ape uzate in lac
- spalatul masinilor pe malul lacului
- pescuitul in lac
- scaldatul si inotul in lac
- depozitarea in parc a deseurilor, gunoaielor si molozului
- pasunatul, distrugerea copacilor si a florilor
- accesul mijloacelor de transport in parc
- realizare de foc pe teritoriul parcului
- alte actiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ZV - Art.4 - caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul -

ZV - Art.5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Nu este cazul -

ZV - Art.6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale



parcelelor

- Nu este cazul -

ZV - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Nu este cazul -

ZV - Art.8 - circulatii, accese

- Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale

- In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

- Accesul pietonal este liber pe intreg teritoriul parcului. Accesul cu caini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de functionare al parcului

- Este obligatorie pastrarea acceselor majore in parc: Intrarea principala, de la B-dul Lapusneanu, pe langa Restaurantul Zodiac, intrarea de pe B-dul Mamaia, pe langa canalul catre Marea Neagra, la nord de Statia de Epurare- Constanta Nord, intrarea din parcela Delgfinariului si intrarea de pe Str.

Soveja, din vecinatatea bazei nautice.

- Este obligatorie conservarea traseelor de acces catre lac(axiale sau sepuite)

ZV - Art.9 - stationarea autovehiculelor

- Parcajele vor fi de tip parking – peisager si se vor dimensiona si dispune in zonele marcate cu aceasta functiune in plansa de reglementari in afara circulatiilor publice

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

ZV - Art.10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Nu este cazul, decat in ceea ce priveste chioscurile, pavilioanele si nucleii marcati in plansa de Reglementari, pe parter. Accentele de inaltime vor face obiectul unui studiu de integrare peisagera.

ZV - Art.11 - aspectul exterior al cladirilor

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut

- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, cărămidă falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

ZV - Art.12 - conditii de echipare edilitara

- Se vor asigura hidranti si retele de aductiuneapa de stropire automata pentru intretinerea spatiilor verzi in timpul anotimpului secetos si electricitate pentru iluminatul public.

- Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare

- Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii

ZV - Art.13 - spatii libere si spatii plantate

- Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

- Procentul de mineralizare propus in subzona **ZVA - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE TIP PARC** va fi de maxim 20%.

- In cadrul subzonei **ZVN - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL** sunt acceptate plantatii arboricole si arbustive acceptate in procent de 10%, numai cu specii din flora locala dobrogeana. Sunt interzise speciile decorative.

- Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafata, cca 90 %, este lasat inierbat, pentru instalarea florei spontane.

- In cadrul subzonei **ZVPP- SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE**, acestea vor fi realizate din arbori inalti, catre functiunile poluante (Statia de Epurare – Constanta Nord, si circulatiile majore.

- Limita de lac, care are o profunzime variabila si minimum 5 m, are o zona de protectie de minim 15 m si va fi liber de orice constructie care ar putea impiedica accesul liber la apa sau fluenta promenadei de-a lungul acesteia.

- Izolat, se admit plantatii de arbori in aliniament, pe o distanta de 10% din perimetrul lacului, adica 600 m. Vegetatia ce se va gasi in aceasta zona va fi de tip acvatic si mlastina.

- In subzona **ZVP - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE**

PEISAGISTIC SPECIAL se accepta un procent de mineralizare de 10% si plantatii decorative, cromatice, precum si elemente de arta plastica, sculpturi, fantani, elemente decorative;



ZV - Art.14 - imprejmuiri

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi cu o inaltime de max. 0,90 m. si realizate din gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZV - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Suprafata ocupata de alei si platforme nu va depasi 10% din suprafata totala a zonei ZV

ZV - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul –

ZTD - ZONA TRENULEȚ DE AGREMENT, PISTE BICICLIȘTI, PISTE SKATERI ȘI ROLLERI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona trenulețului de agrement, piste biciclisti, piste skateri si rolleri face parte din zona spatiilor destinate sportului si agrementului cuprinse in prezentul PUZ si este reprezentata de spatiile existente in sistem de circuit care cuprinde: calea ferata de agrement existenta propusa la reparatii si retehnologizare, pista de biciclisti si skateri propusa, precum si zone special amenajate pentru rolleri si skateri, reprezentate cu hașură roz in planul de Reglementari- Zonificare Functionala, pe o suprafata de 5m din ax, de o parte si de alta a caii ferate de agrement.

Aceasta zona a trenulețului de agrement reprezinta o zona importanta in cadrul zonei verzi a Lacului Tabacariei, pentru ca ea reprezinta o « spina » de legatura a zonelor cu functiuni diferite ale PUZ-ului studiat. Se propun cateva gari noi, in vecinatatea functiunilor importante propuse, conform studiului de spatii verzi.

Este obligatorie stabilirea unui Regulament de Functionare de catre administratia publica locala, care va cuprinde precizari asupra utilizarilor in toate subzonele parcului, in zonele acvatice, in zona de circulatie a trenulețului de agrement. Acest Regulament de Functionare se va aproba de catre Prefectura si va fi opozabil in justitie.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZTD - Art.1 - utilizari admise

Sunt admise urmatoarele functiuni:

- zone destinate caii ferate de agrement, piste de rolle si skate

- terenuri destinate garilor

- alte functiuni de agrement

= spatii plantate

= circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile

pentru intretinerea spatiilor de sport-agrement

= mobilier urban si amenajari pentru odihna

ZTD - Art.2 - utilizari admise cu conditionari

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajarile pentru expozitii sau pentru spectacole

ZTD - Art.3 - utilizari interzise

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

- Se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente circulatiilor pietonale

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI

CONFORMARE A CLADIRILOR

ZTD - Art.4 - caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul

ZTD - Art.5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Nu este cazul

ZTD - Art.6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul

ZTD - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Nu este cazul

ZTD - Art.8 - circulatii, accese



- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale

- In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

ZTD - Art.9 - stationarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulațiilor publice

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

ZTD - Art.10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor, va fi de maxim 3m inaltime pentru statiile trenuletilui de agrement.

ZTD - Art.11 - aspectul exterior al cladirilor

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut

- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

ZTD - Art.12 - conditii de echipare edilitara

- Se vor asigura hidranti pentru intretinerea spatiilor in timpul anotimpului secetor

- Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare

- Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii

ZTD - Art.13 - spatii libere si spatii plantate

- Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

- Zona verde de protectie a trenuletilui va fi amenajata in fasie verde, constituita din arbusti sau arbori de talie mica, in jurul axului de circulatie feroviara de agrement.

- Procentul de mineralizare va fi de 35%.

ZTD - Art.14 - imprejmuiri

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, dublate de gard viu

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZTD - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Suprafata ocupata de platforme, terenuri, nu va depasi 10% din suprafata totala a zonei ZA atunci cand este asociata cu zona plantata ZV.

ZTD - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul

ZTE - ZONA TEHNICO-EDILITARA SI GOSPODARIE COMUNALA;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din subzona: **UTR 7** – zona retele tehnico-edilitare (statie reglare a presiunii de gaze naturale, post trafo), situata la sud-vest, in vecinătatea Mall-ului si a clubului nautic

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZTE - art.1 - Utilizari admise

- spatii specifice spatiilor de gospodarie comunala si a retelelor tehnico-edilitare

- circulatii carosabile

- parcaje

- circulatii pietonale

- plantatii

- depozitare si anexe sanitare

ZTE - ART.2 - Utilizari admise cu conditionari

- Nu este cazul

ZTE - ART.3 - Utilizari interzise



- Se interzice folosirea spațiilor de gospodărie comună și de rețele tehnico-edilitare în alte scopuri decât cele precizate anterior

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR ZTE - ART.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)

- Nu este cazul

ZTE - ART.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Conform PUD

ZTE - ART.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul (conform PUD)

ZTE - ART.8 - Circulatii si accese

- Conform PUD

ZTE - ART.9 - Stationarea autovehiculelor

- Conform PUD

ZTE - ART.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- Inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decât înălțimea echipamentelor rețelelor tehnico-edilitare (respectiv Stația de epurare, stație reglare a presiunii de gaze naturale, Post-Trafo)

- Inaltimea construcțiilor va respecta regimul descris în planșa de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament – pentru această zonă – înălțimea maximă la cornisa a echipamentelor este de 5m , cu excepția instalațiilor care pot ajunge la 10 m .

ZTE - ART.11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Se va ține seama de caracterul funcțiunii

ZTE - ART.12 - Conditii de echipare edilitara

- Se vor asigura puncte de apă din rețea publică

- Se va asigura un punct sanitar

- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice

ZTE - ART.13 - Spatii libere si spatii plantate

- Conform PUD

ZTE - ART.14 - Imprejmuiri

- Imprejmuirile vor fi transparente, eventual dublate de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZTE - ART.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (pot)

-POT = max . 30%

ZTE - ART.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)

CUT = 0,15

ZP – ZONA PARCARI INIERBATE

Generalitati: caracterul zonei

Zona parcarilor se află în zonele hasurate cu mov în planul de reglementari și sunt situate la intrările în zona Lacului Tabacariei, în UTR 20, situat la sud-vest.

Parcarile vor fi obligatoriu înierbate, de tip parking peisager, cu un finisaj de sol în materiale naturale. Densitatea de plantare va fi de 1 copac, la două locuri de parcare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ZP - Art.1 - utilizari admise

- Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

= spații plantate

= circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

= mobilier urban și amenajări pentru odihnă

ZP - Art.2 - utilizari admise cu conditionari

Nu este cazul



ZP - Art.3 - utilizari interzise

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- Se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente circulatiilor pietonale

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ZP - Art.4 - caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul

ZP - Art.5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZP - Art.6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul

ZP - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Nu este cazul

ZP - Art.8 - circulatii, accese

- Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale
- In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare si a rezervarii unui minim de locuri de parcare pentru persoanele handicapate.

ZP - Art.9 - stationarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

ZP - Art.10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Nu este cazul

ZP - Art.11 - aspectul exterior al cladirilor

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

ZP - Art.12 - conditii de echipare edilitara

- Se vor asigura hidranti pentru intretinerea spatiilor verzi in timpul anotimpului secetos
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare
- Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii

ZP - Art.13 - spatii libere si spatii plantate

- Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

ZP - Art.14 - imprejmuiri

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi din fier forjat, transparente (pentru a nu permite autovehiculelor patrunderea si distrugerea gardului viu, si directionarea accesului in zona respectiva), cu o inaltime de max. 0,90 m. dublate de gard viu

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZP - Art.15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

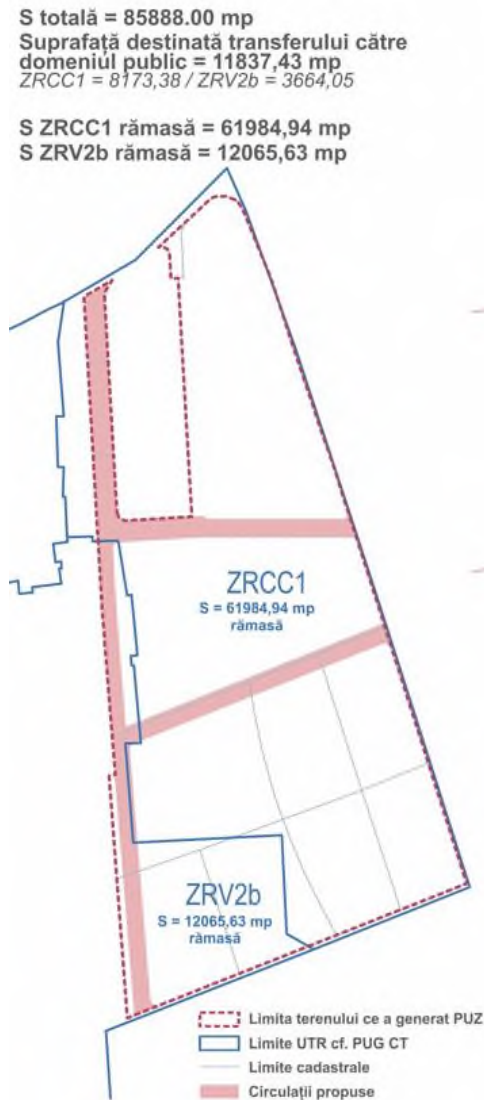
- Suprafata ocupata de alei si platforme nu va depasi 80% din suprafata totala a zonei ZP

ZP - Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaționează principalele artere perimetrice existente, respectiv strada Soveja, Strada Chilieii și Strada Panait Cerna.



Profilele străzilor propuse sunt de minim 12 m – compuse din carosabil de 7,00 m și trotuare de minim 3,00 m. Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafețe de 11 837,43 mp (16,11%) din totalul suprafeței terenului ce a generat prezenta documentație.

Întocmit,
arh. Cristina Iuliana Enache
arh.urb.peis. Iulia Simona Smărăndoiu
urb.peis. Diana Cristina Neagu

