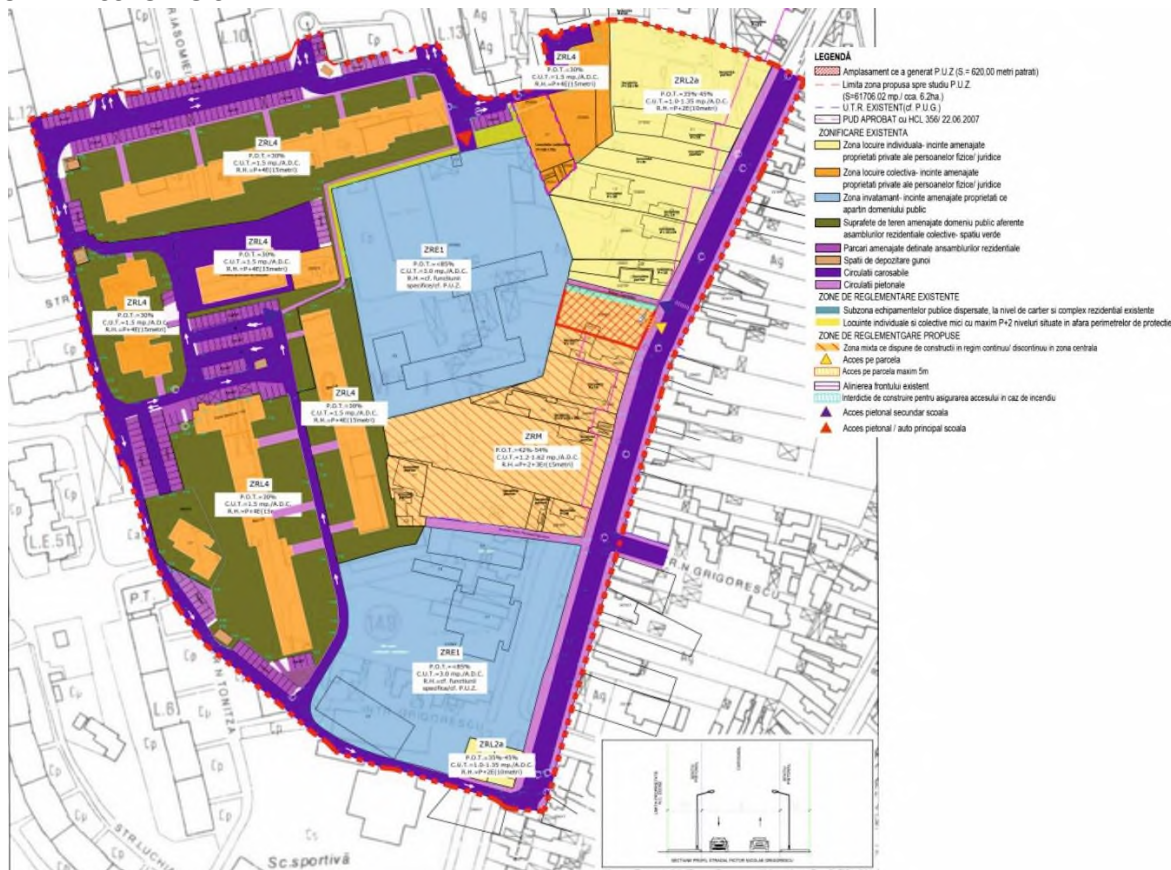


**ANUNȚ CONSULTARE DE ELABORARE „PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.CAMELIEI, LIMITE CADASTRALE, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU SI STR. PICTOR STEFAN LUCHIAN”  
Certificat de Urbanism nr. 2676/ 04.11.2022**

AMPLASAMENT.: JUDEȚ. CONSTANTA, MUNICIPIUL. CONSTANȚA, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU NR. 22

INITIATOR: DAMIANOS JANEET

ELABORATOR : MASSTUDIO S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 23.08.2023 - 17.09.2023**

-OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA Primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA B-DUL. TOMIS NR.51, ETAJ .2, CAM. 212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIE MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51, SALA REMUS OPREANU, IN DATE DE 08.09.2023, INTRE ORELE 10:00-11:00.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU 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 RESPONSABILA CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA ȘI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:**

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR : CONSULTAREA DOCUMENTATIEI(25 ZILE): 23.08.2023-17.09.2023
- DEZBATERE PUBLICA: 08.09.20233 INTRE ORELE 10:00-11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 18.09.2023-28.09.2023

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, Str. Pictor Nicolae Grigorescu si Str. Pictor Stefan Luchian.

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR. 22

**Listă semnături:**

Şef proiect

**Urb. TANASE FLORIN**

Proiectat/ Intocmit/Redactat

**Urb. Ana Ganta**

**Arh. Stebingar Mihai**

## **Borderou general P.U.Z**

### **Parti scrise:**

1. Memoriu Tehnic;
2. Regulament local de urbanism;
3. Plan Actiuni

### **Parti desenate:**

- U01.1 Incadrare in zona;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan reglementari urbanistice;

## Cuprins

<b>CAPITOLUL 1</b>	<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>6</b>
1.01 Denumirea obiectului de investiții .....		6
1.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul.....		6
1.03 Titularul investiției.....		6
1.04 Elaboratorul documentației .....		6
1.05 Faza proiect .....		6
1.06 Număr proiect.....		6
1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....		7
1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII.....		7
1.4. DOMENIUL DE APLICARE.....		8
<b>CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>		<b>9</b>
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....		9
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC .....		9
2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....		12
2.4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.....		14
2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....		14
2.6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR .		16
2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....		19
<b>CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....</b>		<b>20</b>
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....		21
<b>CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE.....</b>		<b>25</b>
<b>5. CONCLUZII.....</b>		<b>39</b>

**TABEL FIGURI :**

Figure 1-Bilant teritorial propus.....38

## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, Str. Pictor Nicolae Grigorescu si Str. Pictor Stefan Luchian.

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

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

### I.03 Titularul investiției

DAMIANOS JANEET

### I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0745854672

### I.05 Faza proiect

P.U.Z.

### I.06 Număr proiect

45/2018

## 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

**1.2.2. Regulamentul local de urbanism** aferent documentației “STR PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZA SI STR STEFAN LUCHIAN” AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 13544/20.01.2023, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

## 1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2676/ 04.11.2022
- Certificatul de Urbanism nr. 370/ 29.01.2019, prelungit până la data de 28.01.2021
- Aviz de oportunitate nr. 13544 din 20.01.2023
- Aviz de oportunitate nr. 109414 din 11.06.2019
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat si completat prin Ord. 994/2018;



- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, actualizat 2018;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

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

#### **1.4. DOMENIUL DE APLICARE**

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

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative

aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

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

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

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

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

## **CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **2.1.1 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

- 1) Nu este cazul

### **2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **2.2.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

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

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

### **2.2.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

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

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

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

### **2.2.3 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

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

3) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

### **2.2.4 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

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

2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

### **2.2.5 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

## 2.2.6 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- 1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- 2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

## 2.2.7 AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIŞAJ PUBLICITAR

Autorizarea amplasării de panouri de afişaj 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.

## 2.2.8 ILUMINATUL ARHITECTURAL

- 1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- 2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 4) 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 de construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- 5) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- 6) 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.
- 7) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

### 1. Piese scrise:

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

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

## 2. 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 performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.

- Simulari 3D (pe zi și pe noapte).

8) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

9) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

10) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

11) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

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

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

## 2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 2.3.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

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) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U03. Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U04. – Reglementari urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

### **2.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se menține regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă nouă construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servituți de calcan pentru viitoarea construcție vecină.
- 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 4,00 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,00 metri;

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat.

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

### **2.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
  - c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

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

### 2.4.1 ACCESE CAROSABILE

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

2) Numărul și configurația acceselor 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.

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

### 2.4.2 PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

### 2.4.3 ACCESE PIETONALE

1) 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.

2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

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

1) 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.

2) 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.

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

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

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

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

## **2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 2.6.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

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

### 2.6.2 Înălțimea construcțiilor

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

### **2.6.3. 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, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

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

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

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

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

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

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

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

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

*Se va respecta teșirea colțurilor la intersecții.*

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

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

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

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

○ piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

○ piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

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

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

### \*\*\* Glosar

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

## 2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 2.7.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și**

amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.

### 2.7.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

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

### 2.7.3. ÎMPREJMUIRI:

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

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

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

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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire 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).

## CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 6.2 ha., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în 4 zone de reglementare:

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

### 3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### 3.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETATI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZASI STR. STEFAN LUCHIAN », în suprafață de 6.2 ha conform ridicării topografice, se afla în **intravilanul, municipiului Constanta.**

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

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

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

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

#### GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI DEDICATE LOCUIRII – ZL2a:

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațiale configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui

locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

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

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

#### **3.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ APROPOS**

##### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- **ZM** - Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu / discontinuu in zona centrala :
  - locuinte colective mici si medii;
  - locuinte semi colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
  - functiuni complementare locuirii :
  - comert cu amanuntul
  - birouri
  - gradinita , cresa, afterschool, centru educational
  - cabinete medicale
  - locatii ingrijire persoane varstnice
  - depozitare produse fara nocivitate
  
- **ZRL2a** - LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM 12,00 METRI INALTIME, SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
  - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
  - functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
  
- **ZRE1** - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente - SE MENTINE:
  - echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
  
- **ZRL4** - Subzona locuintelor colective medii (P+3-4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale - SE MENTINE:
  - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

- o amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

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

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

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

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

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

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitile situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;



- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

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

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

**UTILIZARI INTERZISE**

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

si

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

- orice alte functiuni ce nu sunt mentionate in cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări.**

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

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

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

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:

- activitati productive;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
  - depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

## CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

### 4.1. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

#### 4.1.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

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

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

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

#### 4.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Pentru zona de reglementare **ZRL2a**:

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

Pentru zona de reglementare **ZM**:

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

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

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

#### 4.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

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

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

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

*Excepție:*

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

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

#### **4.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice( existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2) 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 - articolul 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 circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U03.0 – Reglementari urbanistice .

4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U03.0 – Reglementari urbanistice , cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U03.0 – Reglementari urbanistice.

#### 4.6. Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

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

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

#### 4.6.1 Accese pietonale.

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

#### 4.7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

#### 4.8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

## **ZM - ZONA MIXTACE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA**

**H<sub>maxim</sub> admisibil este 15,00 metri- P+2E+3Er** (in cazul cladirilor ce dispun de optiunea construirii unui etaj 3 in limita CUT, retragerea etajului se va realiza de la fatada cladirii cu minimum inaltimea etajului curent)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

**Și**

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

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

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

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de 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.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;



- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

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

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

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

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

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

*Se va respecta teșirea colțurilor la intersecții.*

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

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

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

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

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

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

- piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

- o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

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

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

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

#### **4.10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

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

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

- 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;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte inelivori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.
- Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste

echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- e-Distribuție Dobrogea – **aviz de amplasament favorabil nr.13621226 din 05.11.2022**: In zona solicitata conform planselor anexate, E-Distributie Dobrogea SA , nu detine instalatii electroenergetice. In elaborarea PUZ, se va avea in vederea si alimentarea cu energie electrica a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, in corelare cu legislatia in vigoare, amenajari privind amplasarea de echipamente (stalp racord, traseu LES MT, post de transformare) parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul

destinației, precum și teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz și servitute în favoarea distribuitorului de energie electrică.

- Distrigaz Sud Rețele - engie – aviz favorabil nr.21.564 – 318.110.226 din 09.12.2022 : conform planului de situație prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, în zona în care urmează a se realiza documentația de tip P.U.Z. există sistem de distribuție gaze naturale, astfel se poate realiza racordarea la rețeaua existentă cu respectarea specificațiilor prezentului aviz.

- R.A.D.E.T. Constanța – aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 21947 din 29.11.2022 : există rețele termice în apropierea terenurilor ce au generat P.U.Z., astfel trebuie respectate condițiile prevăzute în prezentul aviz.

- RAJA S.A. Constanța – aviz de amplasament nr. 17/114938 din 06.01.2023: conform planului de situație anexat prezentului aviz, pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un branșament de apă Dn80mmF subdimensionată și colectorul menajer DN 250mm Azb (H=1,8m)

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

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

#### **4.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

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

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

se vor respecta următoarele prevederi:

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

Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013. și anume : pentru zone de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru studenți- se vor asigura spații verzi amenajate compact sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 20% din suprafața terenului. Pentru creșe și leagane de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15mp/copil. Pentru grădinițe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 5mp/copil.

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

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

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

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

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

#### **4.12. ÎMPREJMUIRI**

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație

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

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

se vor respecta următoarele prevederi:

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.13 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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

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

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

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

- **P.O.T. maxim = 42%-54,00% (42%- marirea indicatorului POT existent al UTR ZRL2a cu 20%; 54% in cazul in care solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării sau dacă are o funcțiune complementară admisă în interiorul parcelei)**
- **P.O.T. maxim = 80% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supraterane și la sol, ce au și deservire publică, nu doar privată;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Bilant teritorial**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – unitati teritoriale de referinta		
ZRE1	15164.83	24.57%
ZRL2a	3162.68	5.12%
ZRL4	7426.92	12.03%
ZRM	8636.62	13.99%
Spatiu amenajat	10797.41	17.53%
Circulatii	16.517.56	26.76%
Total	61706.02	100%

Figure 1-Bilant teritorial propus

### **\*\*\* Glosar**

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;

- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P – P+2 niveluri;
- *Locuințe colective medii* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+3 – P+6 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mici având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă, de la CTA.

## 5. CONCLUZII

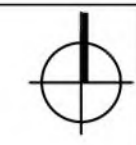
Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr.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

Întocmit,  
Urb. Ana Ganta

Verificat,  
Urb. Florin Tanase



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



## LEGENDĂ

- Amplasament ce a generat P.U.Z. (S= 620,00 metri patrati)
- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. (S=61706.02 mp / oca. 6.2ha.)
- U.T.R. EXISTENT(cf. P.U.G.)
- PUD APROBAT cu HCL 356/ 22.06.2007
- ZONIFICARE EXISTENTA**
  - Zona locuire individuala- incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice
  - Zona locuire colectiva- incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice
  - Zona invatamant- incinte amenajate proprietati ce apartin domeniului public
  - Suprafete de teren amenajate domeniu public aferente asambliurilor rezidentiale colective- spatiu verde
  - Parcari amenajate detinate ansamblurilor rezidentiale
  - Spatii de depozitare gunoi
  - Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
- ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE**
  - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
  - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE**
  - Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/ discontinuu in zona centrala
  - Acces pe parcela
  - Acces pe parcela maxim 5m
  - Alinierea frontului existent
  - Interdicie de construire pentru asigurarea accesului in caz de incendiu
  - Acces pietonal secundar scoala
  - Acces pietonal / auto principal scoala

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

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

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

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

#### UTILIZARI ADMISE

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

#### INĂLTİMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

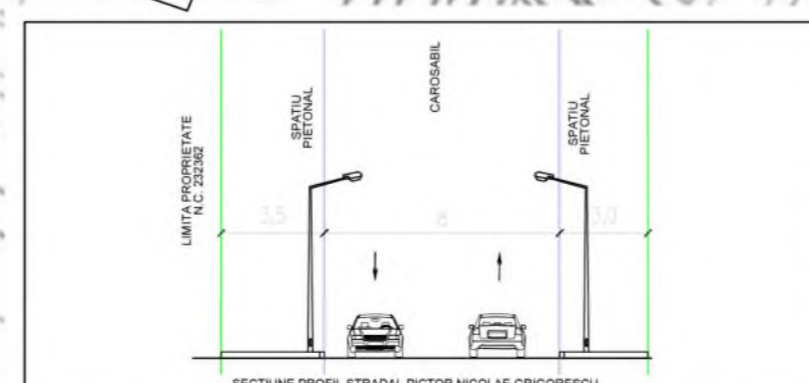
Imobilul ce a generat P.U.Z. este inregistrat in Cartea funciara nr. 232362 (nr. CF vechi 51688) a U.A.T. Constanta si apartine lui Damianos Janeet conform contractului de vanzare-cumparare identificat prin nr. de incheiere nr. 2830 din 22.10.2018.

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

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

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

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



Vecinatatiile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La N - Aleea Cameliei, proprietati private;
- La S - str. Pictor Stefan Luchian, proprietati private;
- La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private;
- La V - str. Pictor Nicolae Grigorescu.

Vecinatatiile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:

- La N - alee de trecere;
- La S - I.E. 240293 ;
- La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu;
- La V - I.E. 213342.

#### INDICATORI URBANISTICI conform documentatiei prezente:

**ZRE 1 - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta**

- R.H. maxim=conform functiunii specific sau conform P.U.Z.;
- P.O.T. maxim = 85%;
- C.U.T. maxim = 3.0 mp./A.D.C.;

**ZRL 2a - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta**

- R.H. maxim= P+2E (10,00 metri);
- P.O.T. maxim = 35%-45% ;
- C.U.T. maxim = 1.00-1.35 mp./A.D.C.;

**ZM - Se reglementeaza**

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

BILANT TERITORIAL PROPUIS - unitati teritoriale de referinta		
ZRE1	15164.83	24.57%
ZRL2a	3162.68	5.12%
ZRL4	7426.92	12.03%
ZRM	8636.62	13.99%
Spatiu amenajat	10797.41	17.53%
Circulatii	16.517.56	26.76%
Total	61706.02	100%

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



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



SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara 1/1000
Sef proiect	URB.TANASE FLORIN		format
Proiectat	URB.GANTA ANA		A2
Proiectat	ARB.STEBINGAR MIHAI		
			05/2023

Beneficiar:	<b>DAMIANOS JANEET</b>	Pr. nr.:	45/2018
-------------	------------------------	----------	---------

Titlu proiect:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu si str. Pictor Stefan Luchian</b>	Faza:	PUZ
Titlu plansa:	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	Plansa nr.:	<b>U-03.0</b>