



PROIECT NR. 14/2013

PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012



kalinia proiect

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009  
CF. AVIZ DE OPORTUNITATE 11848/273.01.2012**

**BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. CONSTANTA**

**PROIECTANT: S.C. KALINIAPROIECT S.R.L.**

**2013**

**KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



## **CUPRINS**

### **PARTEA I DISPOZITII GENERALE**

#### **CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE**

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

### **PARTEA II REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **CAPITOLUL 2 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII**

- Articolul 3 - Parcelarea
- Articolul 4 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice
- Articolul 5- năltimea constructiilor
- Articolul 6 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor
- Articolul 7 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
- Articolul 8 - Realizarea de retele edilitare
- Articolul 9 - Amplasarea fata de aliniament
- Articolul 10 - Amplasarea in interiorul parcelei
- Articolul 11- Parcaje
- Articolul 12- Spatii Verzi
- Articolul 13- Spatii Publice
- Articolul 14- Aspectul exterior al constructiilor
- Articolul 15- Imprejmuiri
- Articolul 16- Accese carosabile
- Articolul 17- Accese pietonale si piste pentru biciclisti
- Articolul 18- Orientarea fata de punctele cardinale
- Articolul 19- Lucrari de utilitate publica
- Articolul 20- Amplasarea fata de drumuri publice

#### **CAPITOLUL 4 - INTRAREA IN VIGOARE**

- Articolul 21 - Intrarea in vigoare

### **PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- Articolul 22– Lista zonelor de reglementare, a subzonelor de reglementare

### **PARTEA IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR DE REGLEMENTARE**



- Articolul 23– Reglementari specifice

#### **ZONE SI SUBZONE DE REGLEMENTARE**

##### **ZL - ZONA DE LOCUIT**

- ZL 1 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+2E
- ZL 2 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+3-4E

#### **KALINIA PROIECT**

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

## ZM - ZONA MIXTA

**ZM 1 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E**

**ZM 2 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+3-4E**

**ZM 3 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+8E**

**ZM 4 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+10E**

**ZM 5 - zona mixta cu servicii de interes general, comerciale etc.**

## ZF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

## ZIn- ZONA PENTRU INVATAMANT

## ZA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

## ZE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

## ZS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

## ZV - ZONA SPATIILOR VERZI

**ZV 1 - spatii verzi publice:**scuaruri, fasii plantate publice,plantatii de aliniament

**ZV 2 - spatii verzi pentru agreement si sport**

## PARTEA V ANEXE

Anexa nr. 1 – Necesarul de parcaje

Anexa nr. 2 – Glosar de teremeni

### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



PROIECT NR. 14/2013

PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012



kalinia proiect



## ***VOLUMUL 2 REGULAMENT DE URBANISM***

**KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 kalinia proiect
---	---	--

## PARTEA I DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic zonal: **PUZ-TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N), DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E), LIMITA INTRAVILAN (V) – MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE 11848/273.01.2012** care este adoptat de catre Consiliul Local Constanta in temeiul art. 36 al. (5) lit. c din legea 215/2001 in conformitate si in aplicarea dispozitiilor legii 350/2001 si a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 si pe baza avizelor si aprobarilor PMC.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUN. CONSTANTA, aprobat prin HCLM NR.653/25.11.199, prelungit prin HCLM NR.77/31.03.2011.
- Plan Urbanistic Zonal – Constanta sud-Cumpenei, proiect, S.C. PROIECT S.A. Constanta, HCLM nr. 89/1999
- PLANUL URBANISTIC ZONAL PUZ CONS TANTA SUD – CUMPANA, aprobat prin HCLM nr.489/2009
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta S+P+1E,lot 29 si 36, teren situat intre strada Fantanele si strada Maresal Alexandru Averescu, HCLM nr. 221/30.05.2003
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+1Ecu anexe si garaj auto, strada Fantanele, lot 1, lot 2, HCLM nr. 412/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+M si garaj, strada Prelungirea Mesterul Manole, Lot 40 si 41,HCLM nr. 246/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+1E si garaj, Prelungirea strazii Mesterul Manole, lot 16,19,20, HCLM nr. 212/30.05.2002
- Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere depozit de marfuri existent, strada Fantanele, Lot 6,7,10,11 si 12, HCLM nr. 580/18.12.2002
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta D+P+2E si garaj, strada Fantanele, Lot 13,14 si 15, HCLM nr. 488/12.12.2003
- Plan Urbanistic de Detaliu – 2 locuinte cuplate S+P+1E, str. Fantanele, loturile 30,31,32,33,34,35, HCLM nr. 284/30.07.2003
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+M, garaj si imprejmuire, strada Fantanele, lot 1-2-3, HCLM nr. 660/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Atelier verificari auto, birouri, locuinta cu garaj P+1E, strada Alexandru Averescu-strada A, HCLM nr. 605/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+M si garaj, aleea Veteranilor, careu D, lot 37, HCLM nr. 322/02.08.2004
- Plan Urbanistic de Detaliu – Apartamente si spatiu comercial la parter D+P+2E, strada Fantanele, careul E4, lot 7, HCLM /2004
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta P+M, Prelungirea strazii Mesterul Manole, lot 14/3, HCLM nr. 16/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta D+P+1E, careu D1, lot 26, HCLM nr. 697/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Atelier verificari auto, birouri, locuinta cu garaj P+1E, careu C2, LOT 12, HCLM nr. 605/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu – Locuinta, anexa si foisor P+1E, careu D5, lot 13, HCLM nr. 39/2006
- Autorizatia de construire – Locuinta S+P+1E, strada Fantanele, lot 115/2.07.2007,
- Planul Urbanistic De De taliu –Construire ansamblu imobile S+P+15E-Locuinte colective, spatii comerciale si servicii

### CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

#### Articolul 1 – Definitie si scop



(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

suprafata a zonei studiate prin PUZ.. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

(2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **PUZ-TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N), DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E), LIMITA INTRAVILAN (V) – MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE 11848/273.01.2012.**

(3) Autoritatile publice locale au datoria d e a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului local de urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

## **Articolul 2 – Domeniul de aplicare**

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.



(7) Din motive operationale, determinate de marime s i complexitate, zona studiata a fost impartita in Zone de reglementare si subzone de reglementare.

### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

## PARTEA II

### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

#### CAPITOLUL 2 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

##### Articolul 3 - Parcelarea



- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De a semenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- (3) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile.
- (4) Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) front la strada de minimum **8m** pentru **cladiri insiruite** si de minimum **12m** pentru **cladiri izolate sau cuplate**,
  - b) suprafata minima a parcelei de **150m<sup>2</sup>** pentru **cladiri insiruite** si, respectiv, de minimum **200m<sup>2</sup>** pentru **cladiri amplasate izolat sau cuplate**.
  - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.
- (6) **Operatiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice de detaliu aprobate** conform legii, respectand prevederile Planului urbanistic zonal si ale prezentului regulament.
- (7) Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.

##### Articolul 4 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditii onari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul regulament.
- (3) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare, zona si subzona.
- (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

valorile maxime permise.

(6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

#### Articolul 5 - Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele, subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament.

(2) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

(3) In sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol si mansarda este acela cuprins in glosarul anexat.

(4) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, **inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului natural, inainte de executarea lucrarilor de construire, in punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul si care marcheaza retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.**

#### Articolul 6 - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Se va urmari limitarea la maxim a a portului de ape pluviale evacuate in re teaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In ac est sens, se recomanda realizarea de solutii de c olectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la n ivel de pa rcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(3) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

#### Articolul 7 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente.

#### Articolul 8 - Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau m aririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in in tregime, dupa caz, in c onditiiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

(2) Costurile lucrarilor de ra cordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta i n intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori n oile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a rea lizat extinderea ori noua retea pe cheltuiuala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limi ta capacitatii



#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

- (6) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul asociației de proprietari,
  - b) în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
  - c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

#### Articolul 9 - Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUZ prevede realiniere, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațerrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu **maxim 1,20 m**
  - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor păstra o **distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o **înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioră** din zona aliniamentului,
  - c) **bovindourile, respectiv balcoanele închise** vor ocupa, în elevație, o **suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fatadei**.

#### Articolul 10 - Amplasarea în interiorul parcelei



- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza de planuri urbanistice de detaliu.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

#### Articolul 11 - Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute în prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o **distanță mai mică decât 250 m** față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament,
  - b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire,
- (3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în

#### **KALINIA PROIECT**

bd. Mamaia 296 - Constanța  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale cuprinse in prezentul regulament si conform Anexei 1 la prezentul regulament.

(4) Autorizarea executarii constructiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane) se face pe baza documentatiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

#### Articolul 12 - Spatii verzi

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(2) La realizarea strazilor noi, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) pozitiile, sistemul de plantare, dimensiunile si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice,
- b) distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,5 m.

#### Articolul 13 - Spatii publice

(1) Pentru lucrarile de amenajare a spatiilor verzi/libere publice (scururi, pietete, alei, etc) se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor amenaja si locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna.

(2) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele / calcanele cladirilor se va autoriza numai cu avizul Comisiei de Urbanism si Amenajarea teritoriului din cadrul Primariei Constanta.

(3) Pe intreaga suprafata PUZ se interzice:

- a) amplasarea panourilor de afisaj publicitar pe poduri sau la o distanta mai mica de 50 m fata de intersectii,
- b) amplasarea unui panou de afisaj publicitar la o distanta mai mica de 100 m fata de un alt panou de afisaj publicitar,
- c) amplasarea panourilor de afisaj pe spatii verzi publice sau spatii libere publice
- d) amplasarea afisajelor publicitare pe fatadele / calcanele constructiilor, altfel decat in sistem demontabil.

#### Articolul 14 - Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

#### Articolul 15 - Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un **soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm si o parte transparenta**, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80 m.** Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „dec orativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

#### Articolul 16 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.



(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 kalinia proiect
---	---	--

prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.2 a Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Articolul 17 - Accese pietonale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Articolul 18- Orientarea fata de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3 a Regulamentul General de Urbanism.**

#### **Articolul 19- Lucrari de utilitate publica**

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in PUZ, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Prin lucrari de utilitate publica se inteleg acele lucrari care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

(2) Drumurile si caile de acces care sunt prevazute PUZ vor fi deschise circulatiei si accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind grevate de o servitute publica.

#### **Articolul 20 - Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare,
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.),
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decat cele enumerate la alin.(1), este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

### **CAPITOLUL 4 - INTRAREA IN VIGOARE**

#### **Articolul 21 - Intrarea in vigoare**

(1) Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al municipiului Constanta.

(2) Prezentul regulament abroga si inlocuieste Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal anterior.

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



PROIECT NR. 14/2013  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012



### PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### Articolul 22 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

#### ZL - ZONA DE LOCUIT

ZL 1 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+2E  
ZL 2 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+3-4E

#### ZM - ZONA MIXTA

ZM 1 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E  
ZM 2 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+3-4E  
ZM 3 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+8E  
ZM 4 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+10E  
ZM 5 - zona mixta cu servicii de interes general, comerciale etc.

#### ZF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

#### ZIn- ZONA PENTRU INVATAMANT

#### ZA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

#### ZE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

#### ZS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

#### ZV - ZONA SPATIILOR VERZI

ZV 1 - spatii verzi publice:scuaruri, fasii plantate publice,plantatii de aliniament  
ZV 2 - spatii verzi pentru agrement si sport

### Partea IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

#### Articolul 23 – Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor si subzonelor functionale:

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



**PROIECT NR. 14/2013**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012**



## ZL - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

**ZL 1 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+2E**

**ZL 2 - zona locuinte individuale/colective mici cu regim de inaltime P-P+3-4E**

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale
- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, farmacii, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- gradinite, caz in care organizarea parcelei va fi realizata prin Plan urbanistic de detaliu.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare,
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate,
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subsistenta,
- depozitare en gros,
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane,
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice,
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si a legislatiei in vigoare.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT



- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de **3m-5m conform planului de Reglementari urbanistice.**
- cladirile se pot dispune pe aliniament in cazurile mentionate pe **planul de Reglementari urbanistice.**
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### **Parcelele cu front la strada de minim 8 m (cladiri insiruite):**

- cladirile se vor alipi in mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei,
- lungimea calcanelor, masurata de la aliniament, nu va depasi **20m**, acceptandu-se cladiri cu plan in forma de L, cu latura scurta spre strada,
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, **dar nu mai putin decat 5m.**

##### **Parcelele cu front la strada de minim 12 m (cladiri izolate sau cuplate):**

- in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima de **3m** sau conform Codului Civil.
- in cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu **3m** sau conform Codului Civil.
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu **5m.**

##### **In toate situatiile**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6m**.  
 Garajele se vor retrage cu cel putin **5m** fata de limitele posterioare ale parcelei.

- pentru noile cladiri se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5m**
- fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la **1/2** din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat **3m**.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **3 niveluri supraterane (ZL1) si 5 niveluri supraterane (ZL2)**
- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, conform definitiei din glosarul anexat.

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	<b>PROIECT NR. 14/2013</b>	 kalinia proiect

- totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre configuratii specificate in tabelul urmator:

Subzona	Numar maxim de niveluri	H maxim la cornisa	H maxim la coama acoperisului
<b>ZL1</b>	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	13 m	14m
<b>ZL2</b>	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	18 m	-

**(S-subsol, D-demisol, E-nivel curent, R – nivel retras, M-mansarda )**

- este interzisa mansardarea cladirilor cu regim de inaltime mai mare de S+P+2E / S+D+P+2E)
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante, ce nu vor depasi 45°.
- In cazul cladirilor cu regim de inaltime mai mare de P+2E, acoperisurile vor fi terasa
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejurire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE



- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim **25%** din total suprafata teren (**ST**),
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gârda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .
- imprejuririle laterale si posterioare pot avea maxim **2.00** metri.
- in cazul cladirolor de locuinte colective nu este obligatorie realizarea imprejuririlor

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 kalinia proiect
---	---	--

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZL1	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	50%
ZL2	S+P+3+4R / S+D+P+3+4R	50%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZL1	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	1,5
ZL2	S+P+3+4R / S+D+P+3+4R	2,3

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)





PROIECT NR. 14/2013  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012



## ZM - ZONA MIXTA

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

**ZM 1 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+2E**

**ZM 2 - zona mixta cu locuinte individuale/colective mici si servicii aferente zonelor de locuinte cu regim de inaltime P-P+3-4E**

**ZM 3 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+8E**

**ZM 4 - zona mixta cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime P+10E**

**ZM 5 - zona mixta cu servicii de interes general, comerciale etc.**

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni administrative
- functiuni financiar-bancare
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta In diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.)
- servicii sociale, colective si personale
- sedii partide, O.N.G.
- alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.
- functiuni turistice
- functiuni de sanatate
- locuire individuala si colectiva
- parcaje, garaje colective
- servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate): comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studii de fotografie, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar, servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.
- loisir si sport in spatii acoperite
- spatii publice plantate

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se recomanda ca fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE



- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitare en gros,
- statii de intretinere auto,
- curatorii chimice,
- depozitari de materiale re folosibile,
- platforme de precolectare a deseurilor urbane,

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil d in circulatiile publice sau din institutiile publice,
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- se admit operatiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii si a legislatiei in vigoare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de **3m-5m conform planului de Reglementari urbanistice.**
- cladirile se pot dispune pe aliniament in cazurile mentionate pe **planul de Reglementari urbanistice.**
- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu **3m** sau conform Codului Civil.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin **5m.**

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei,
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse,
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5m**, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala,

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACEESE



- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- parcela este construibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3m** latime, dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate,
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	<b>PROIECT NR. 14/2013</b>	 kalinia proiect

- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul totala al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei functiuni in parte

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inartime maxim admis este de **3 -11 niveluri supraterane**, conform reglementarilor fiecărei subzone de reglementare
- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, conform definitiei din glosarul anexat.
- totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre configuratii specificate in tabelul urmator:

Subzona	Numar maxim de niveluri	H maxim la cornisa	H maxim la coama acoperisului
<b>ZM1</b>	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	<b>13m</b>	<b>14m</b>
<b>ZM2</b>	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	<b>18 m</b>	-
<b>ZM3</b>	S+P+8E	<b>29m</b>	-
<b>ZM4</b>	S+P+10E	<b>35m</b>	-
<b>ZM5</b>	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	<b>18 m</b>	-

(**S**-subsol, **D**-demisol, **E**-nivel curent, **R** – nivel retras, **M**-mansarda )

- este interzisa mansardarea cladirilor cu regim de inaltime mai mare de S+P+2E / S+D+P+2E

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,
- acoperisurile cu sarpanta voe avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante, ce nu vor depasi 45°.
- in cazul cladirilor cu regim de inaltime mai mare de P+2E, acoperisurile vor fi terasa
- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile,
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- se interzice finisarea diferita a parterului cu functiuni publice al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice,
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare,
- firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura spatii plantate in proportie minima de **20%** din suprafata parcelei.
- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada,

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.,
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- pentru imbunatatirea microclimatului si p entru protectia constructiilor se va e vita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda,
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .
- imprejmirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.00** metri.
- in cazul cladirilor de locuinte colective si a celorlalte functiuni admise cu caracter public, nu este obligatorie realizarea imprejmirilor



### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZM1	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	50%
ZM2	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	50%
ZM3	S+P+8E	40%
ZM4	S+P+10E	40%
ZM5	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	60%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZM1	S+P+2E / S+P+1E+M/ S+D+P+2E/S+D+P+1E+M	1,5
ZM2	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	2,3
ZM3	S+P+8E	3.6
ZM4	S+P+10E	4
ZM5	S+P+3E+4R / S+D+P+3E+4R	2,7

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

## ZF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Amplasamentul cu destinatie legata de culte se afla pe Aleea Veteranilor, iar cladirea este in executie.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lacas de cult
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizari nespecificate anterior

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- amplasamentul are o suprafata de 1510,00mp

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



- conform autorizatiei de construire

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- conform autorizatiei de construire

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI



- conform autorizatiei de construire

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform autorizatiei de construire

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

## ZIn - ZONA PENTRU INVATAMANT

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- gradinita, scola primara si gimnaziala, liceu, scola postliceala si profesionala, institutii de invatamant superior din retea de invatamnt public; terenuri de joaca si sport, ateliere si laboratoare aferente institutiilor de invatamant.
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitare en gros,
- statii de intretinere auto,
- curatorii chimice,
- depozitari de materiale refolosibile,
- platforme de precolectare a deseurilor urbane,
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si pr oductie terenul vizibil d in circulatiile publice sau din institutiile publice,
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- suprafata amplasamentul cu destinatie invatamant este de 2303,00mp si este amplasat intre strazile propuse A si E.
- se mentin amplasamentele existente, conform limitelor stabilite

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT



- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o d istanta de **5m conform planului de Reglementari urbanistice.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat **3m.**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5m**

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse,
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5m**, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala,

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- parcela este construabila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3m** latime, dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate,
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **3 niveluri supraterane**
- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, conform definitiei din glosarul anexat.
- totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre configuratii specificate in tabelul urmatoar:

Subzona	Numar maxim de niveluri	H maxim la cornisa
ZIn	S+P+2E / S+D+P+2E	13m

**(S-subsol, D-demisol, E-nivel curent)**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indejelnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice,
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare,
- fridele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE



#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

- se vor asigura spatii plantate in proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.
- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada,
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.,
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- pentru imbunatatirea microclimatului si p entru protectia constructiilor se va e vita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda,

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.00** metri.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZIn	S+P+2E / S+D+P+2E	<b>25%</b>
<b>Teren ocupat de constructii</b>		

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZIn	S+P+2E / S+D+P+2E	<b>0,75</b>

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



## ZA - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In acesta zona se incadreaza doua amplasamente cu functiuni existente, amplasate pe strada Fantanele.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- hala de productie, prelucrare, asamblare
- sediu administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte)
- depozit, centru de distributie
- comercializare materiale de constructii
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzice functiuni incompatibile cu zonele adiacente
- sunt interzise orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- se mentin amplasamentele existente, conform limitelor stabilite

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii
- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul strazii Fantanele cu o distanta de **3m conform planului de Reglementari urbanistice.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu **1/2** din inaltime dar nu mai putin de **6m**.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii mai inlate, masurata la cornisa dar nu mai putin de **5m**
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente,
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice,

#### KALINIA PROIECT



- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice,
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele,
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele,
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **3 niveluri supraterrane**
- suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, conform definitiei din glosarul anexat.
- totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre configuratii specificate in tabelul urmator:

Subzona	Numar maxim de niveluri	H maxim la cornisa
ZA	S+P+2E / S+D+P+2E	13m

(S-subsol, D-demisol, E-nivel curent)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate
- acoperisurile vor fi terasa
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.
- se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii.
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel ( electrice, telefonice etc)

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 kalinia proiect
---	---	--

- terenul amenajat ca spatiu verde va reprezenta cel putin **20%** (inclusiv zona de protectie laterala) din suprafata totala a terenului,
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei,
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese,
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .
- imprejmirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.00** metri.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZA	S+P+2E / S+D+P+2E	<b>60%</b>

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZA	S+P+2E / S+D+P+2E	<b>1,8</b>

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



**PROIECT NR. 14/2013**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),  
DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),  
LIMITA INTRAVILAN (V) –  
MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
11848/273.01.2012**



## **ZE – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii edilitare.

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie
- dotari si amenajari aferente functiunii de baza

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- nu sunt

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise activitati sau procese tehnologice de natura sa produca poluare de orice fel cu efecte asupra vecinatatilor

### **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

- se mentin amplasamentele rezervate, conform limitelor stabilite

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform cerintelor tehnice

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform cerintelor tehnice

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform cerintelor tehnice

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**



- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii
- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica
- conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice

#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este conform cerintelor tehnice

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- acoperisurile vor fi tip terasa

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie
- se vor respecta normele de protectie a mediului privind gestionarea apelor uzate si a deseurilor provenite din intretinerea instalatiilor si din procesele tehnologice aferente functiunii
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- nu este cazul

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi conform cerintelor tehnice cu inaltime de maxim **2m** , putand fi dublate cu gard viu
- imprejmuirile spre strada ale cimitirelor vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de maxim **2m**

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI



Subzona	Numar maxim de niveluri	POT maxim
ZE	Cf. cerintelor tehnice	Cf. cerintelor tehnice

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	Numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZE	Cf. cerintelor tehnice	Cf. cerintelor tehnice

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

## ZS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine un amplasament pe care se afla o cazemata, intras strada D propusa si Soseua Constanta-Cumpana.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- unitati cu destinatie speciala

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.



#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.



#### **KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385

[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)

[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

## ZV - ZONA SPATIILOR VERZI

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor verzi cuprinde urmatoarele categorii:

- ZV 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat :scuaruri, fasii plantate publice,plantatii de aliniament
- ZV 2 - spatii verzi pentru agrement si sport

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

##### ZV 1

- spatii verzi si plantate de folosinta generala
- amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclactice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

##### ZV 2

- spatii verzi si plantate de folosinta generala
- amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclactice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- functiuni de loisir public:parc
- functiuni sportive

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

##### ZV 1

- nu sunt

##### ZV 2

- se admit urmatoarele cladiri: sala de sport, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness/intretinere corporala, alimentatie publica cu suprafata construita desfasurata mai mica de 200mp, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza, cu respectarea contitiilor cuprinse in Sectiunea 3.
- se admit locuri de parcare la sol, cu conditia ca acestea sa fie inierbate

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

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform prevederilor legale si limitelor stabilite

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii



#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<p><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b>  <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b>  <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b>  <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b>  <b>11848/273.01.2012</b></p>	 kalinia proiect
---	--	--

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii, cu urmatoarele conditionari:
- accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii sau intretinerii amenajarilor si constructiilor sau pentru situatii de urgenta.
- parcajele publice vor fi inierbate

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

##### ZV1

- nu este cazul

##### ZV 2

- cladirile permanente vor avea un regim maxim de inaltime maxim **P+1E** si nu vor depasi inaltimea de **6m**.
- constructiile si instalatiile temporare vor fi configurate conform documentatiilor tehnice

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- acoperisurile vor fi tip terasa
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie,
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE



- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform documentatiilor PUD si/sau studiilor de specialitate avizate conform legii

#### KALINIA PROIECT

bd.mamaia 296 - constanta  
 tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)

	<b>PROIECT NR. 14/2013</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N),</b> <b>DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E),</b> <b>LIMITA INTRAVILAN (V) –</b> <b>MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE</b> <b>11848/273.01.2012</b>	 <b>kalinia proiect</b>
---	---	---

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
V1	-	-
V2	P+1E	<b>20%*</b>

\*pentru constructii permanente, constructiile temporare nu sunt supuse acestor conditii.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
V1	-	-
V2	P+1E	<b>0,4</b>

\*pentru constructii permanente, constructiile temporare nu sunt supuse acestor conditii.



## ANEXA 1- NECESARUL DE PARCAJE

### Locuinte

**Locuinte individuale:** doua locuri de parcare

Pentru **servicii aferente zonelor de locuinte** prestate pe parcela , cu exceptia profesiilor liberale sau manufacturiere: doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuintei).

Pentru **gradinite:** cate un loc de parcare la 5 angajati, dar nu mai putin decat 2.

**Locuinte colective:** 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp

### Funcțiuni administrative

#### Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din SCD\*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD\* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii fianciar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD\* pentru restul functiunilor.

In cazurile in care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

### Funcțiuni comerciale

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

**Unitatile de alimentatie publica** vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

### Funcțiuni legate de culte

**Biserici:** se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.

### Funcțiuni de invatamant

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

### Funcțiuni de sanatate

Se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.



### Funcțiuni sportive

Se va asigura cate un loc de parcare la 30 de locuri.

### Funcțiuni de turism

**Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica:** se va asigura minim un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La untatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

	<p style="text-align: center;"><b>PROIECT NR. 14/2013</b>  <b>PUZ-TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N), DC 1A</b>  <b>CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E), LIMITA</b>  <b>INTRAVILAN (V) – MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ</b>  <b>DE OPORTUNITATE 11848/273.01.2012</b></p>	 <small>kalinia proiect</small>
--	--	--

### Activitati Productive

**Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp:** se va sigura cate un loc de parcare la 25 mp din SCD\*.

**Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp:** se va asigura cate un loc de parcare la 150 mp din SCD\*.

**Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp:** se va asigura cate un loc de parcare la 100 mp din SCD\*.

**Activitati de depozitare:** se va asigura cate un loc de parcare la 300 mp suprafata de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, in functie de cerintele tehnice specifice.

### Servicii aferente zonelor de locuinte Echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Se va asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 150 mp din SCD\*, dar nu mai putin decat cate un loc de parcare la 100 mp arie utila.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din SCD\*, dar nu mai putin decat cate un loc de parcare la doi salariati.



#### ANEXA 4 - GLOSAR DE TERMENI

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela (G.M – 007 – 2000) .

**Ampriza drumului** – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M – 007 – 2000) .

**Ape uzate** - ape provenind din activitati casnice, sociale sau economice, continind substante poluante sau reziduuri care-i alterneaza caracteristicile fizice, chimice si bacteriologice initiale, precum si ape de ploaie ce curg pe terenuri poluante (Legea 107/1996)

**Atic** - parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). in cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

**Bransamentul de gaze** – conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

**Bransamentul electric** – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

**Categoria strazii** – se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

**Constructii cu caracter provizoriu** – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori alte asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. In sensul legii 50/1991, realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza constructiile definitive (Legea 50/1991).

**Cornisa** - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). In cazul inexistentei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera, se considera subsol si se include in numarul de niveluri subterane ale constructiei (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

**Deseu** - orice substanta in stare solida sau lichida, provenita din procese de productie sau din activitati casnice si sociale, care nu mai poate fi utilizata conform destinatiei initiale si care, in vederea unei eventuale reutilizari in alte scopuri sau pentru limitarea efectelor poluante, necesita masuri de depozitare si pastrare (Legea 107/1996)

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor (G.M – 007 – 2000).



**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, in autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale in extravilan si strazi in intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitara** – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant (*G.M – 007– 2000*).

**Edificabil (suprafata edificabila)** – suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Funcțiuni de interes public** – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului in cea mai mare parte a spatiilor in care se desfasoara. (comert, servicii cu acces public, alimentatie publica, cultura, dotari etc)

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelorurbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie,

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

**Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:**

Daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi,

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*Legea 350/2001*).

**Interdictie de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistica urmare careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*Legea 350/2001*).

**Imrejmuirile** – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (*G.M – 007 – 2000*).

**Hotel** - structura de primire turistica amenajata in cladiri sau in corpuri de cladiri, care pune la dispozitia turistilor camere, garsoniere sau apartamente dotate corespunzator, asigura prestari de servicii specifice, dispune de hol de primire/receptie si de spatii de alimentatie publica. . (*ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologiceprivind clasificarea structurilor de primire turistice*)

**Locuinta individuala** – (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependentele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.



**Locuinte colective** – (in sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat in una sau mai multe constructii, avand de regula acces comun si unde exista atat proprietati comune cat si proprietati individuale.

**Mansarda (prescurtat: M)** – Conform dictionarelor si a bibliografiei de specialitate (asa cum a fost definita de arh. Francois Mansart). Mansarda (prescurtat M): spatiu functional amenajat integral in volumul podului constructiei. Se include in numarul de niveluri supraterane.

Prin termenul de mansarda se intelege, in contextul prezentului PUZ, un spatiu incadrat integral in volumul acoperisului. Streasina cladirii se va gasi la nivelul planseului ultimului etaj.

- Podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 de grade cu planul orizontal.

- Inaltimea maxima a aticului (peste ultimul planseu) nu va depasi 1,00-1,20 m.

**Mobilier urban** – Elementele functionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (*Legea 50/1991*).

**Nivel** – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla (*P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale carui limite exterioare, in proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, in asa fel incat planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publica** – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de rauri, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri, apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

**Parcajele** – spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcelare** – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime (*Legea 350/2001*).

**Pensiunile turistice** - structuri de primire turistice, avand o capacitate de cazare de pana la 15 camere, totalizand maximum 60 locuri de cazare, functionand in locuintele cetatenilor sau in cladiri independente, care asigura in spatii special amenajate cazarea turistilor si conditii de pregatire si de servire a mesei





**Profil stradal** – in sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, in sectiune transversala.

**Racordul de canalizare** – canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (*G.M – 007 – 2000*).

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

**Reteaua publica de alimentare cu apa** – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Reteaua publica de alimentare cu energie electrica** – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Reteaua publica de canalizare** – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Sistem de utilitati publice** – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobandite potrivit legii, constand din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

**Strazile** – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita) (*G.M – 007 – 2000*).

**Strazile si artere pietonale** – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona (*G.M – 007 – 2000*).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din inaltimea libera. subsolul se considera nivel subteran al constructiei (*dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

**Suprafata construita desfasurata (scd)** – suma suprafetelor desfasurate a tuturor plans eelor. nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*Legea 350/2001*).

**Suprafata construita (SC)** – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita (*Legea 350/2001*).

**Suprafata nivelului (SN)** – (Aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. in suprafata nivelului se



cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni,
- ariile balcoanelor interioare (in cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sAli similare),
- ariile subpantelor,
- ariile balcoanelor si logiilor,
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au inaltimea mai mare decat a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit,
- aria incaperilor cu inaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, incaperile motoarelor de ascensor, pompe etc. parti iesite si inchise pentru iluminatul subsolurilor, incaperi la mansarde etc,
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc,
- aria aferenta lucarnelor in cazul mansardelor, daca  $h > 1,8$  m,

In aria nivelului nu se cuprind:

Copertinele cu suprafete mai mici de 4 mp si adancimea mai mica de 2 m , profilele ornamentale si cornisele,

Invelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior, golurile mai mari de 4 mp, fiecare in parte, numai la curti de lumina si curti englezesti, rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp,

Treptele exterioare si terasele neacoperite,

La cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de inaltime egale sau diferite, deservite de o aceeaasi scara, numarul de niveluri al casei scarii se determina conform STAS 4908-85.

**Zona functionala** – parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeaasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale (*Legea 350/2001*).

**Zona de protectie** – suprafete in jurul sau in preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor invecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(*Legea 350/2001*).



**Zonele de protectie sanitara cu regim sever** ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie in functie de conditiile locale, astfel incat sa fie reduca la minimum posibilitatea de inrautatare a calitatii apei la locul de priza.

**Zonele de siguranta a drumurilor** – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

**Unitate teritoriala de referinta (UTR)** – subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale de baza, constituita pe criterii urbanistice similare sau omogene, avand drept scop pastrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului in concordanta cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunitatii la un moment dat si necesara pentru: agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populatie si de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistica omogena. UTR, avand de regula suprafata de 1-20 ha si in mod exceptional pana la 100 ha, se delimiteaza pe limitele de proprietate, in functie de unele dintre urmatoarele caracteristici, dupa caz:

- relief si peisaj cu caracteristici similare,
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada,
- populatie cu structura omogena,
- sistem parcelar si mod de construire omogene,
- folosinte de aceeaasi natura ale terenurilor si constructiilor,
- regim juridic al imobilelor similar, reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicii
- urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Utilitati publice (Sistem de utilitati publice)** – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobandite potrivit legii,

	<p style="text-align: center;"><b>PROIECT NR. 14/2013</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PUZ-TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELE(N), DC 1A CONSTANTA-CUMPANA(S), SOSEUA MANGALIEI (E), LIMITA INTRAVILAN (V) – MODIFICARE HCLM 489/9.11.2009 CF. AVIZ DE OPORTUNITATE 11848/273.01.2012</b></p>	 <p style="text-align: center;">kalinia proiect</p>
--	--	---

constand din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin a le carui exploatare si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului. Utilitatile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apa,
- b) canalizarea si epurarea apelor uzate,
- c) colectarea, canalizarea si evacuarea apelor pluviale,
- d) productia, transportul, distributia si furnizarea de energie termica in sistem centralizat,
- e) salubritatea localitatilor,
- f) iluminatul public,
- g) administrarea domeniului public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale, precum si altele asemenea,
- h) transportul public local
- i) sedinta publica - sedinta desfasurata in cadrul autoritatilor administratiei publice si la care are acces orice persoana interesata. (*Legea51/2006*).

Intocmit,  
Urb. Simona Socarici

Verificat,  
Arh. Felix Arsene

**s.c. KALINIA PROIECT s.r.l. Constanta**  
P

