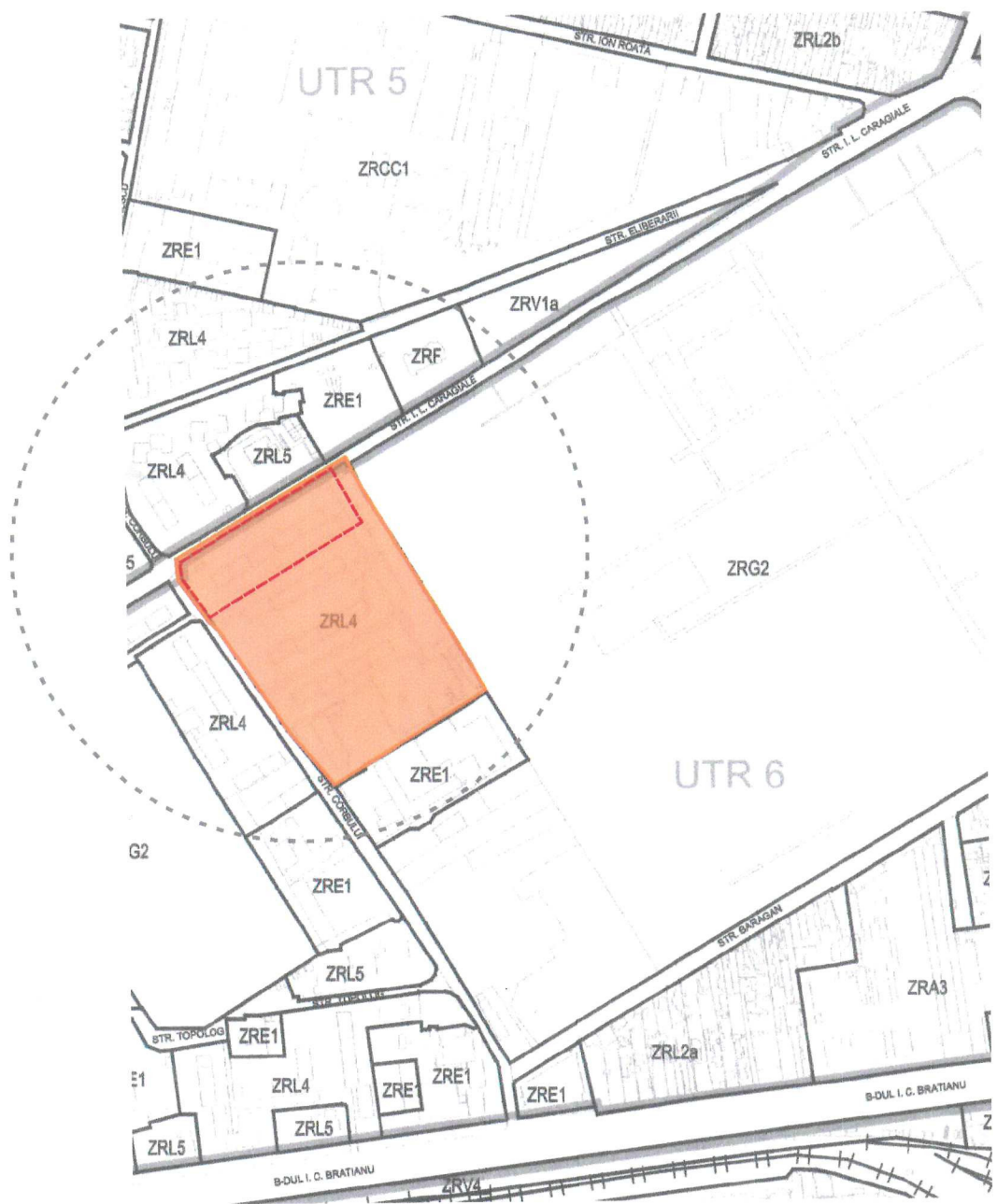




Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile - I.L.Caragiale, Alee acces intre bl. I3 si bl. H3, Str. Corbului, Alee carosabila langa Cimitirul Central C-ta

Legenda



Limita de studiu PUZ



Limita ZRL4 in zona studiata

Reglementari aprobate in zona de studiu:

ZRL4 - conform PUG aprobat

-POT maxim = 30%

-CUT maxim = 1.5



URMA Studio

arhitectura si urbanism

urb. Mihai-Andrei Simion

adresa: str. Ioan Borcea, nr.19
mail:urmastudio@gmail.com

Titlu proiect:

Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile
- I.L.Caragiale, Alee acces intre bl. I3 si bl. H3,
Str. Corbului, Alee carosabila langa Cimitirul Central C-ta

Beneficiari: Caramihai Constantin

Proiect nr.
3/2014

Adresa: Mun. Constanta, Str. I.L.
Caragiale, langa bl. I3, jud. Constanta

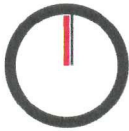
Faza:
PUZ

Titlu plansa:

INCADRARE IN PUG

Pl. nr. U 1

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiari: Caramihai Constantin	Proiect nr. 3/2014
Sef proiect	Urb. M. A. Simion		1:5000	Adresa: Mun. Constanta, Str. I.L. Caragiale, langa bl. I3, jud. Constanta	Faza: PUZ
Coordonat	Urb. M. A. Simion				
Proiectat	Urb. M. A. Simion		Data	Titlu plansa:	
Desenat	Urb. M. A. Simion		12.08.2016	INCADRARE IN PUG	Pl. nr. U 1



Inventar de coordonate-Limita studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
A	303803.417	789719.426	134.997
B	303874.175	789834.393	46.768
C	303834.137	789858.563	131.444
D	303766.576	789745.811	45.315
S(S1)=6124.88mp P=358.523m			

ZRL4

ST = 150 mp
Sc = 145.95 mp
Scd = 600 mp
POT = 98%
CUT = 4

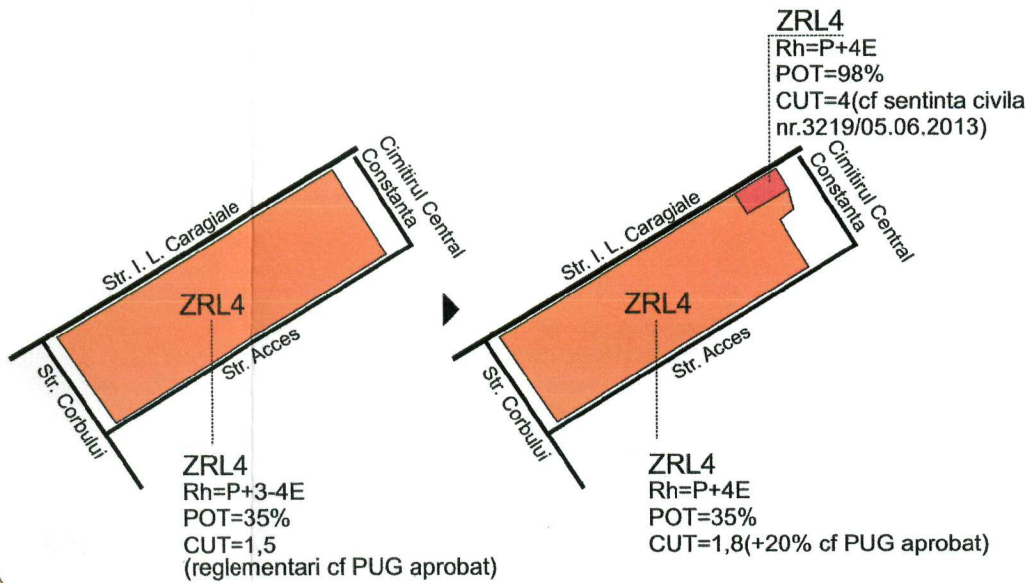




COEFICIENTI EXISTENT	URBANISTICI PROPUȘ
ZRL4 ST = 4982,3 mp Sc = 944,45 mp Scd = 4722,25 mp POT = 35% CUT = 1.5	ZRL4 ST = 4982,3 mp Sc = 1090.4 mp Scd = 5452 mp POT = 35% CUT = 1.8(+20% cf PUG)

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT	PROPUȘ
ZRL4 - subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale	ZRL4 - subzona locuintelor colective medii (P+4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Elaborare PUZ pentru terenul del de strazile - I.L.Caragiale, Alee a intre bl. I3 si bl. H3, Str. Corbului, carosabila langa Cimitirul Central



Legenda PUZ:

Limite

- Limita PUZ
- Limita de proprietate
- Fond construit
- Obiectiv ce a generat PUZ (teren liber de constructii)

Circulatii

- Carosabil
- Trotuar
- Parcare
- Acces pietonal
- Acces auto

Zonificare functionala:

- Locuinte colective
- Gospodarie comunala
- Anexe / Ghene gunoi
- Spatiu verde

Starea cladirilor

- Cladiri in stare buna
- Cladiri in stare medie
- Cladiri in stare rea

Regimul de inaltime

- Cladiri P
- Cladiri P+3-P+5

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA SUPRAFATA / MP	PROPUNERE SUPRAFATA / MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL4			
LOCUIRE P+4E	944.45	19 1090,4	21.9
ECHIPARE EDILITARA	90	1.8 90	1.8
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1071.55	21.5 1071.55	21.5
PARCAJE	300	6 300	6
SPATII VERZI	2426.3	48.7 2430.35	48.8
TEREN LIBER	150	3 0	0.0
TOTAL	4982.3	100 4982.3	100

PREZENTUL PUZ SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE** A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

INITIATORUL PUZ: CARAMIHAI CONSTANTIN, NU SOLICITA INTRAREA IN LEGALITATE PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ: SITUAT PE STR. I. L. CARAGIALE, LANGA BL. I3, CU SUPRAFATA DE 150MP, TEREN LIBER. **COEFICIENTII URBANISTICI PROPU SI SUNT COROBORATI CU SENTINTA CIVILA NR. 3219/ 05.06.2013**

POT-ul propus este de 98%
CUT-ul propus este mai mic sau egal cu 4

Bilant pateu

POT pateu existent=20%	POT pateu propus=98%
CUT pateu existent=0,95	CUT pateu propus=1,8
Suprafata pateu=4982,3 mp	

URMA Studio

arhitectura si urbanism

urb. Mihai-Andrei Simion

adresa: str. Ioan Borcea, nr.19
mail: urmastudio@gmail.com

Titlu proiect:
Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de strazile - I.L.Caragiale, Alee acces intre bl. I3 si bl. H3, Str. Corbului, Alee carosabila langa Cimitirul Central

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiari:
Sef proiect	Urb. M. A. Simion		1:500	Caramihai Constantin
Coordonat	Urb. M. A. Simion			Adresa: Mun. Constanta, Str. I.L. Caragiale, langa bl. I3, jud. Constanta

P
3
F
P

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATA DE STR I.L.CARAGIALE, ALEE ACCES INTRE BL. I3 SI BL. H3, STR. CORBULUI, ALEE CAROSABILA LANGA CIMITIRUL CENTRAL CONSTANTA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Beneficiar : Caramihai Constantin
- Proiectant general – **SC URBANASTUDIO SRL** - urb. M.A.Simion
- Proiect nr. 3/2014
- Tehnoredactare: Urb. Simion Mihai – Andrei si Arh. Davidescu Ioana - Alexandra
- Coordonator P.U.Z/
Sef proiect - urb. Simion Mihai -Andrei, RUR-D3, Dzo, Dz1, Dz2, E

Data: august 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul Local de Urbanism-RLU – detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996. Prin aprobarea RLU simultan cu PUZ, ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice locale.

B. PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

- INITIATORUL P.U.Z: Caramihai Constantin cu adresa obiectivului ce a generat PUZ - Str. I.L. Caragiale, langa Bl. 13 (teren liber de constructii), în calitate de investitor nu doreste intrarea in legalitate.
- POT propus este 98%.
- CUT propus este egal cu 4 (conform sentintei civile nr. 3219/ 05.06.2013)

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE / ACORDURILE EMISE, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM SI AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Sursele utilizate pentru fundamentarea solutiei sunt :

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a căruia valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- Codul civil
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în ZONA DELIMITATĂ DE I.L.CARAGIALE, ALEE ACCES ÎNTRE BL. 13 ȘI BL. H3, STR. CORBULUI, ALEE CAROSABILA LANGA CIMITIRUL CENTRAL CONSTANTA .

3.2. Zona studiată este în intravilanul Mun. Constanta, în centrul geometric al acesteia.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizatiei de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile stabilite anterior prin RGU si RLUMC.
- c) Regimul de inaltime, indicatorii urbanistici, Alinierea si regimul de construire vor respecta prevederile din plansa „Propuneri si Reglementari” si cele descrise pentru fiecare Subzona reglementata prin RLU.
- d) Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

- a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spatiile necesare pentru circulatie, manevre, stationare si parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile RGU aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor si conform prevederilor acestui RLU si P.U.Z.

ARTICOLUL 4.

Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizarii construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor de fundare.

III. - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. – UNITĂȚILE SI SUBUNITĂȚILE FUNCTIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt:

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4 E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI ZRL4

Zona ZRL4 cuprinde un singur imobil Bl. I3 (P+4E), pentru care se vor crește cu 20% reglementările urbanistice aprobate prin PUG. De asemenea în același pteu este și terenul cu suprafața de 150mp ce a generat PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDII (P+3-4 E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ACESTORA

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

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI [ZRL4]

- Se admite posibilitatea supraetajarii in baza prevederilor legii nr. 50/1991, articolul 2, alineatul 4.
- spatii comerciale / servicii la parterul blocurilor daca nu incomodeaza circulatia in zona si respecta normativul de parcare Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 si H.G.R. nr. 525/1996 – anexa nr. 5

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE [ZRL4]

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comerț cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
 7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
 8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 9. Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) ZRL4

- Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de RGU , art. 30 (2) și (3). În cazul parcelelor care, ca urmare a divizărilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalați, sau depășiți de construcțiile existente, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, reconfigurări și îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.
- Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate conform prevederilor P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SECȚIUNEA II, ART. 4

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolată	200	12	200	12
parcela de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ?
- Conform RLUMC, pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

* Se admite construirea pe terenul ce a generat PUZ respectând sentința civilă nr. 3219 din 05.06.2013.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT [ZRL4]

- Datorită tipologiei țesutului urban existent și a posibilității alinierii pe aliniament, clădirile noi se pot dispune (100% din lungimea aliniamentului).
- Blocul I3 nu își va modifica amprenta respectiv retragerea față de aliniament la străzile adiacente.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

* Se admite amplasarea construcției propuse pe aliniament pentru terenul ce a generat PUZ respectând sentința civilă nr. 3219 din 05.06.2013

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [ZRL4]

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Pentru Blocul I3 nu se modifica amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
- * Se admite amplasarea constructiei propuse pe limitele laterale si posterioare pentru terenul ce a generat PUZ respectand sentinta civila nr. 3219 din 05.06.2013

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA [ZRL4]

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50.0 \text{ mp}$;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $1/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE [ZRL4]

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

(anz com circulatie ?!)

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR [ZRL4]

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR [ZRL4]

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+4E ($H_{maxim} = 15.0 \text{ metri}$) pentru subzona ZRL4;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR [ZRL4]

- Clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianța, gresie etc. pe fațade;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA [ZRL4]

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea cărora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE [ZRL4]

- Se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI [ZRL4]

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m și maxim 1.00 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 m.
- Pentru construcțiile amplasate pe limita de proprietate nu se propun împrejmuiri și se va avea în vedere conturarea acceselor fără deranjarea circulației existente și armonizarea zonei cu spații verzi amenajate de calitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp \text{ } Ac / mp \text{ } teren * 100$)

1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL4 = 35%
2. P.O.T. maxim propus pe teren ce a generat PUZ = 98%

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp \text{ } Ad / mp \text{ } teren$)

1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL4 = 1,8 (+20%)
2. C.U.T. maxim propus pe teren ce a generat PUZ = 4 ?

*Coeficientii urbanistici propusi pentru obiectivul ce a generat PUZ sunt conform **sentintei civile nr. 3219/ 05.06.2013**

Coordonator P.U.Z.:
Urb. Simion Mihai-Andrei





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 134926 / 26.09.2016

Urmare solicitării nr. 4762/2015 adresate de Caramihai Constantin privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru construire imobil P+4E - locuințe colective, întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 2/07.01.2014, a avizului de oportunitate nr. 148013/21.11.2013, precum și a sentinței civile nr. 3219/05.06.2013, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. IL Caragiale nr. 47A, în suprafață de 150 mp, identificat cu nr. cadastral 229626, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Caramihai Constantin conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2248/13.07.2012 la Biroul notarului public Cristina Budei.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din ZRL4 – zona locuințelor colective medii în regim de înălțime P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fasii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.

- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noi ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii;
- (2) - mărirea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.

Utilizări admise

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării 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, imprejmuiuri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- H_{maxim} admisibil este P+4, respectiv 15,0 metri
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

Coeficienți urbanistici

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,50

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. 3219/05.06.2013 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. 447/118/2013 care a avut ca obiect anulare act administrativ. În acest sens s-a emis CU nr. 2/07.01.2013 și AO nr. 148013/21.11.2013.

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; [...]"*

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 153388/19.11.2014. Dezbateră publică a avut loc în data de 15.12.2014, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 163798.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 167023/22.12.2014.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată conține o singură zonă de reglementare urbanistică - ZRL4, cu următoarele prevederi:

Utilizari admise

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

Utilizări admise cu condiționări

- se admite posibilitatea supraetajării în baza Legii nr. 50/1991, art. 2, alin. (4)
- spații comerciale / servicii la parterul blocurilor dacă nu incomodează circulația în zonă și respectă normativul de parcuri Indicativ P 132/93, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 10/N/1993 și HGR nr. 525/1996, anexa 5.

Utilizări interzise

- activități comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi su transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție sau prin programul de cativitate
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- comerț cu ridicata, activități de depozitare en-gros
- depozități de materiale refoosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

- autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora
- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% din AD, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și / sau produc poluare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- $H_{\max}$ admisibil este P+4, respectiv 15,0 metri

Coeficienți urbanistici

- POT maxim raportat la zona ZRL4 = 30%
- POT maxim raportat la teren 150 mp = 98%
- CUT maxim raportat la zona ZRL4 = 1,8
- CUT maxim raportat la teren 150 mp = 4.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- | | |
|--|------------|
| - Plan de încadrare | sc. 1:5000 |
| - Fotografii | |
| - Plan de situație existent | sc. 1:1000 |
| - Plan circulații existent | sc. 1:1000 |
| - Plan reglementări | sc. 1:1000 |
| - Plan reglementări circulații propuse | sc. 1:1000 |
| - Regim juridic | sc. 1:1000 |
| - Rețele tehnico-edilitare | sc. 1:1000 |
| - Desfășurare front | sc. 1:250 |
| - Plan mobilare urbană | sc. 1:250 |
| - Simulare 3D | |

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 2/07.01.2014
- Aviz de Oportunitate nr. 148013/21.11.2013
- Raportul informării și consultării publicului nr. 167023/22.12.2014

Avize :

- aviz RAJA nr. 542/8459/13.07.2016 (duplicat după aviz 179/3171/09.04.2014)
- aviz ENEL nr. 133003299/11.04.2014
- aviz RADET nr. B 5374/17.04.2014
- aviz CONGAZ nr. 155 B/21.03.2014
- aviz Romtelecom nr. 203/04/07/01/CT/345
- aviz Consiliul județean nr. 18773/29.10.2014
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 246/U/03.04.2014
- planșa regim judic vizată DP nr. 120156/07.09.2016
- aviz comisia de circulație nr. A 4903/22.05.2014
- notificare Direcția județeană de sănătate publică nr. 5067/08.04.2014 (duplicat eliberat în 28.06.2016)
- studiu însorire – memoriu și parte desenată
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 4593 RP /23.06.2014.

CONCLUZII

În urma analizării documentației în cadrul Biroului strategii urbane, formulăm următoarele observații:

- ❖ certificatul de urbanism nr. 2/07.01.2014 are termen de valabilitate expirat din 07.01.2016 și nu a fost solicitată prelungirea valabilității lui până la data curentă;
- ❖ documentația de urbanism nu respectă prevederile art. 48¹ al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „(1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în

evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară."

și prevederile art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:

"Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970".

- ❖ funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, aceea de locuire colectivă, dar nu se respectă prevederile conform cărora înălțimea maximă a imobilului nu trebuie să depășească distanța dintre aliniamente. Înălțimea maximă a imobilului propus este de 15 m, iar distanța dintre aliniamente la str. IL Caragiale este de cca 9 m, conform planului de reglementări urbanistice;
- ❖ având în vedere valoarea POT propus de 98%, nu este asigurat procentul de spații verzi stabilit prin HCJ nr. 152/2003, respectiv 30% din suprafața terenului pentru funcțiuni de locuire colectivă;
- ❖ documentația nu respectă prevederile anexei 4 la HRG 525/1996 referitoare la faptul că stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației; astfel, întrucât accesul la cele 4 locuri de parcare propuse la parterul imobilului, conform planului anexă la Avizul Comisiei de circulație nr. A 4903/22.05.2014, se face direct din strada IL Caragiale, pentru fiecare loc în parte, aceasta conduce la fracționarea traficului pietonal pe întreaga lungime a frontului;
- ❖ raportat la terenul care a inițiat documentația de urbanism POT propus este 98%, valoare care nu respectă prevederile anexei 2 la HGR 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, care prevede o valoare de maxim 40% pentru zone rezidențiale (locuințe cu dotări aferente);
- ❖ necesarul de locuri de parcare nu este asigurat exclusiv în incinta proprietății, astfel nefiind respectate prevederile HGR 525/1996 referitoare la asigurarea locurilor de parcare fără afectarea domeniului public
- ❖ documentația nu respectă prevederile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, nefiind prezentată planșa cu regimul juridic al imobilelor;
- ❖ există neconcordanțe între partea scrisă și partea desenată a documentației prezentate, referitoare la
 - dimensiunile parcelelor considerate construibile (adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia), prevederi conform cărora terenul în suprafață de 150 mp, cu front de 17,2 m și adâncime de 8,54 m, este neconstruibil
 - circulației și accese carosabile (se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă), prevederi infirmate de planul anexă la Avizul Comisiei de circulație nr. A 4903/22.05.2014.

În temeiul celor mai sus enunțate, propunem respingerea Planului urbanistic zonal pentru construire imobil P+4E - locuințe colective, pe terenul în suprafață de 150 mp, situat în str. IL Caragiale nr. 47A, proprietate Caramihai Constantin.

Inspector,
Cristina STAMAT

ARHITECT ȘEF,

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” – Constanța
MEMORIU GENERAL****MEMORIU GENERAL**

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

CAPITOLUL 1**INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIRE: «ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” - Constanța»

LOCALIZARE: Zona de nord a intravilanului municipiului Constanța, teritoriu adiacent malului sudic al Lacului Siutghiol, delimitat de bd. Aurel Vlaicu, lacul Siutghiol, limită PUZ - Palazu Mare și limită PUZ – Mamaia

BENEFICIAR: Primăria Municipiului Constanța

PROIECTANT GENERAL: SC EXPACO SRL

DATA ELABORĂRII: 2014 - 2015

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune actualizarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de cca 57,50 ha situat în partea de nord a intravilanului municipiului Constanța, delimitat de bd. Aurel Vlaicu, lacul Siutghiol, limită PUZ - Palazu Mare și limită PUZ – Mamaia.

Documentația de urbanism «ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” - Constanța», aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” - Constanța», răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism «ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" - Constanța», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” – Constanța MEMORIU GENERAL

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța
- HCLM nr. 381/25.07.2005, privind aprobare PUZ Campus Universitar, modificată ulterior de HCLM nr. 481/23.09.2005 și HCLM nr. 94/2006, apoi actualizată de HCLM nr. 287/18.05.2007
- Documentații de urbanism care au studiat subzone din PUZ:
 - HCLM nr. 488/2006 – reglementare parcela VN 576/1
 - HCLM nr. 403/27.07.2007 – reglementare 2 parcele situate la est de al. Universității
 - Aprobare denumiri de străzi:
 - HCLM nr. 217/11.04.2007
 - HCLM nr. 455/2007
 - Pentru baza CERONAV:
 - HCLM nr. 505/23.09.2005 – amenajare incintă
 - HCLM nr. 172/01.04.2008 – extindere spații de instruire
 - HCLM nr. 261/05.09.2012 – reglementare acces
 - Pentru baza UMC:
 - HCLM nr. 330/29.06.2009 – construire spații cazare (cămin)
 - Pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Rubinului, str. Diamantului și str. Smaraldului: HCLM nr. 130/16.07.2010 – modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni
 - Pentru teritoriul delimitat de al. Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu: HCLM nr. 62/30.01.2012 - modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ACTUALIZARE PUZ – ZONA CAMPUS UNIVERSITAR – Municipiul Constanța», în suprafață de aproximativ 57,50 ha, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Terenul a avut folosință agricolă, fiind ocupat de vii și a fost lotizat (în absența unui studiu urbanistic), în loturi de 2500 mp, dintre care unele au fost reîmpărțite ulterior și atribuit în proprietate persoanelor fizice și juridice prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar.

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

Circulațiile publice care asigurau accesul la loturi erau fostele drumuri de exploatare agricolă, cu lățimea de 4-5 m, improprii unei dezvoltări urbanistice.

Parcelele pentru care s-au obținut autorizații de construire și-au schimbat categoria de folosință în curți-construcții cu această ocazie, celelalte loturi păstrându-și și acum caracterul și folosința agricolă, fiind folosite de proprietari ca și grădini.

Parte din suprafața ce face obiectul PUZ este cuprinsă în zona III A de protecție a sursei de apă Cișmea stabilită prin aplicarea HG nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, care stabilea interdicții totale de construire în zona de protecție sanitară, potrivit art. 22, pct. 2, lit. e) din anexă. Prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 381/25.07.2005 au preluat aceste interdicții, actul normativ valabil la acea dată fiind HG nr. 101/1997.

Ulterior aprobării PUZ, HG nr. 101/1997 a fost abrogată de HG nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, care modifică prevederile art. 22, condiționând amplasarea de construcții de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri cuprinse în LISTA MONUMENTELOR ISTORICE – anexă la Ordinul nr. 2361/2010 al ministrului culturii și cultelor, astfel, la nr. crt. 12 figurează „**așezare**” – cod CT-I-s-A- 02554, situată „la intersecția bd. Tomis cu bd. Aurel Vlaicu și malul de sud al lacului Siutghiol”, **datată din secolul IV-VI p. Chr, epoca romano-bizantină.**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

Suprafața de teren ce face obiectul PUZ este situată în zona de nord a intravilanului municipiului Constanța, teritoriu adiacent malului sudic al Lacului Siutghiol, delimitat de bd. Aurel Vlaicu, lacul Siutghiol, limită PUZ - Palazu Mare și limită PUZ – Mamaia.

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Prin intermediul bd. Aurel Vlaicu dinspre stațiunea Mamaia și nordul litoralului, dar și dinspre zona de vest a municipiului și autostrada A1 și centura ocolitoare A4
- Pe bd. Tomis se accede dinspre partea centrală și peninsulară a localității, dar și dinspre nordul județului Constanța.

Vecinătățile sunt reprezentate de Lacul Siutghiol, Stațiunea Mamaia, Campusul Universitar, Parcul Tăbăcărie, Satul de Vacanță și zona rezidențială înaltă situată în arealul cuprins între bd. Alexandru Lăpușneanu și bd. Aurel Vlaicu. De-a lungul arterelor de circulație importante din zonă sunt prezente și funcțiuni comerciale reprezentate de complexul comercial TOM, magazinul Penny Market.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată era alcătuită din mai multe zone funcționale:

- ZRCB3 – funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală - zona de vie, adiacentă bd. Aurel Vlaicu

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- ZRCB4 – campus universitar – zona cuprinsă între lotizarea de vie și bazele sportive de pe malul lacului
- ZRG1 – gospodărire comunală – la nord-est de campusul universitar
- ZRV2a – baze sportive – zona adiacentă malului lacului Siutghiol, ocupată de baze de agrement și sporturi nautice, debarcadere, terenuri de sport.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2 °C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0 °C, dar pozitivă, iar vara depășește 25 °C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Zona studiată are un potențial peisagistic și urbanistic deosebit, accentuat de vecinătăți și de funcțiunile asociate lor:

- Lacul Siutghiol cu posibilitățile de amenajare pentru activități de agrement și sport
- Campusul Universitar în dezvoltare
- Zona de agrement și loisir reprezentată de Parcul Tăbăcărie și Satul de Vacanță
- Stațiunea Mamaia cu dotările pentru turism, agrement și sporturi nautice,

potențial care a fost evidențiat, încă de la introducerea zonei în intravilan, de interesul crescut pentru realizarea de construcții în zonă.

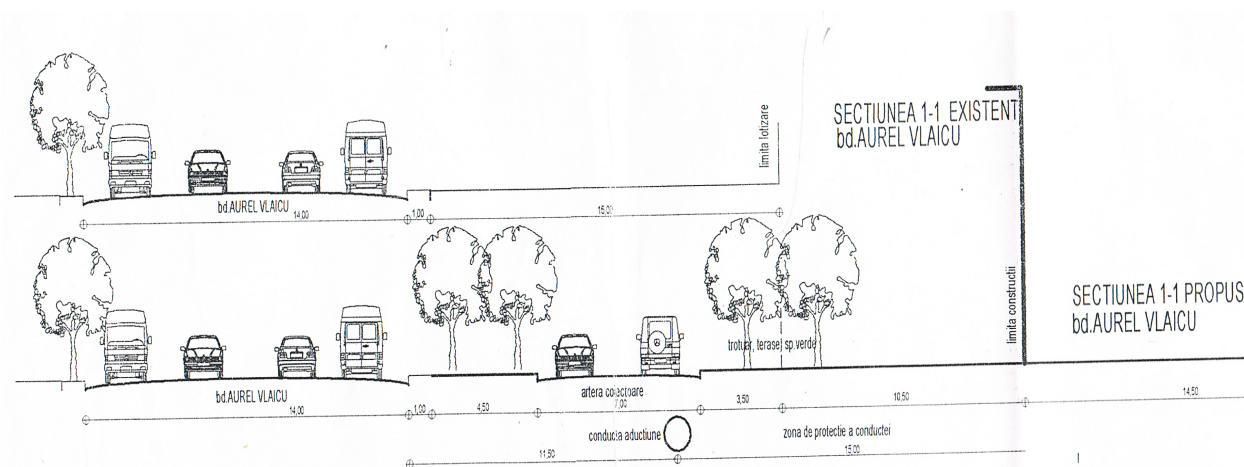
2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: bd. Aurel Vlaicu, bd. Alexandru Lăpușeanu și bd. Tomis.

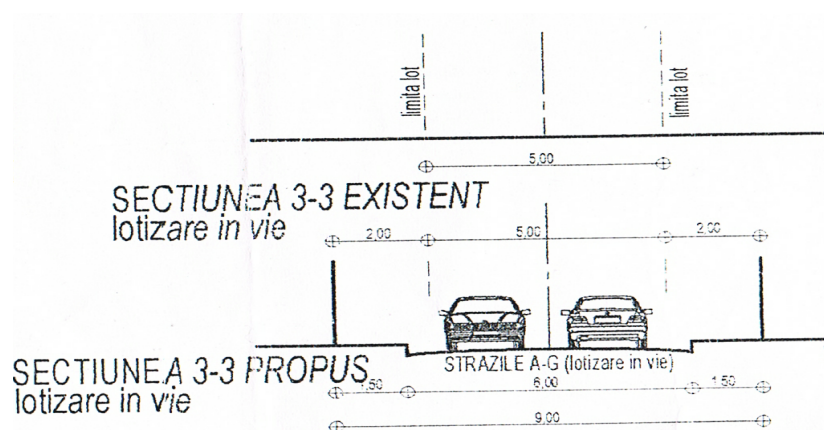
PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

Prin PUZ-ul aprobat în 2005 au fost propuse lărgiri ale circulațiilor publice în vederea asigurării accesului la teritoriul studiat prin PUZ, dar și la parcelele interioare.

Astfel, pentru **bd. Aurel Vlaicu** era prevăzută o ampriză majorată de la 15 m (14 m carosabil + 1 m trotuar) la **30 m** (care include și o arteră colectoare care împiedică descărcarea circulației din zona lotizării direct în bulevard), la care se adaugă o fâșie nonedificandi cu lățimea de 10,50 m reprezentată de retragerea construcțiilor de la limita terenului, retragere condiționată de asigurarea zonei de protecție sanitară la conducta RAJA situată de-a lungul bulevardului:

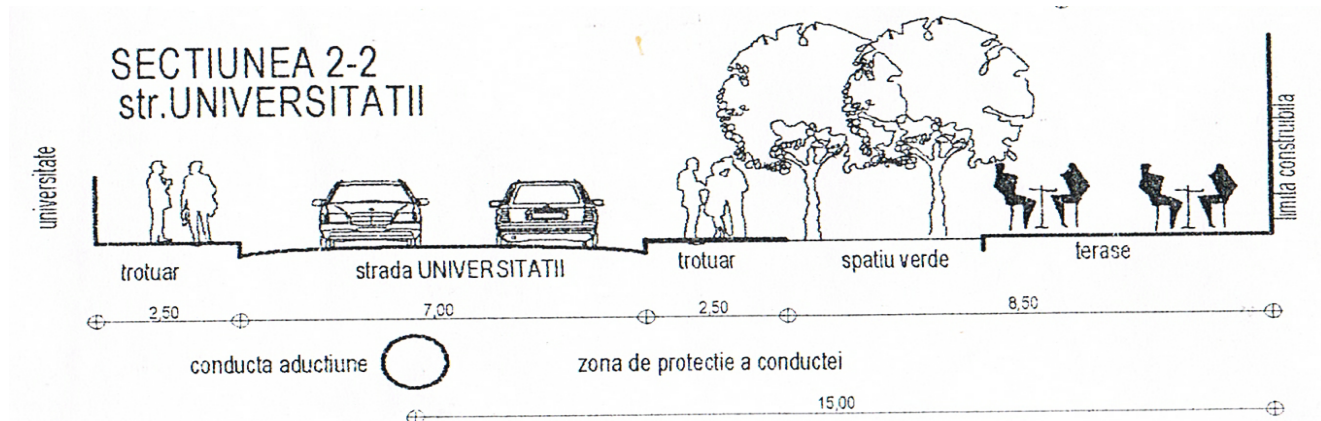


Circulațiile publice interne lotizării, care asigurau accesul la loturile rezultate în urma reconstituirii dreptului de proprietate erau fostele drumuri de exploatare agricolă, cu lățimea de 5 m, improprii unei dezvoltări urbanistice. PUZ-ul aprobat în 2005 propunea lărgirea acestora la o ampriză de **9 m**, ilustrată în cele ce urmează :



Pentru **al. Universității** se propunea o ampriză de **12 m** la care se adaugă o fâșie cu lățimea de 8,50 m reprezentată de retragerea construcțiilor de la limita terenului, retragere condiționată de asigurarea zonei de protecție sanitară la conducta de aducțiune RAJA situată de-a lungul al. Universității:

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL



Obținerea autorizațiilor de construire, ulterior anului 2005, a fost condiționată de respectarea acestor rețageri, astfel încât să poată fi realizată rețeaua de drumuri în conformitate cu prevederile PUZ-ului aprobat.

Din observațiile în teren efectuate rezultă faptul că nu au fost materializate aceste rețageri la nivelul lotizării, având în vedere și faptul că terenurile afectate de lărgiri nu au fost declarate de utilitate publică și nu au fost încheiate acte notariale care să certifice modificările de limite cadastrale aferente lărgirii străzilor, ceea ce face imposibilă trasarea și asfaltarea străzilor și **reprezintă o disfuncționalitate majoră la nivelul circulației în zonă.**

Un **alt aspect negativ** ce trebuie semnalat este lipsa transportului în comun în zona studiată, determinat de starea precară a circulațiilor publice.

O disfuncționalitate majoră în zonă o reprezintă necorelarea traseelor aprobate ale circulațiilor publice (cu precădere în zonele de acces la bazele sportive de pe malul lacului – traseu nematerializat al str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu și al. Universității) cu limitele cadastrale ale parcelor adiacente. Astfel, este imperios necesară reorganizarea circulațiilor publice în concordanță cu situația juridică actuală a terenurilor, prin modificarea traseului unor străzi și prin corelare cu limitele cadastrale ale parcelor adiacente, în vederea asigurării accesului la loturi precum și a unei relații funcționale optime în interiorul lotizării.

O dată cu modificarea traseului anumitor circulații publice carosabile trebuie avută în vedere și modificarea prevederilor HCLM nr. 217/11.04.2007 și HCLM nr. 455/2007 prin care s-au atribuit denumiri străzilor din cadrul PUZ-ului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ este caracterizat de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc:

- Învățământ universitar și post universitar (incluzând atât spații pentru activități didactice, cât și spații pentru cazarea studenților) – imobilele Universității Ovidius, UMC, CERONAV - CPPPMC
- Învățământ școlar și preșcolar în regim privat
- Amenajări pentru sport – baze sportive

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- Locuire în regim individual și colectiv
- Turism – hoteluri și pensiuni
- Alimentație publică

Un **aspect critic** de semnalat ar fi faptul că din tabloul funcțiunilor existente lipsesc serviciile comerciale, serviciile profesionale, dar și echipamentele publice de cartier care ar asigura completarea funcțiunilor existente și coeziunea funcțională a zonei.

Gradul de construire la nivelul PUZ-ului este încă scăzut, cele mai multe construcții fiind grupate de-a lungul malului lacului (reprezentate de bazele sportive existente care au fost extinse sau recondiționate, dar și de construcții edificate după anul 2005 cu funcțiunea de locuințe de vacanță). În lotizarea delimitată de bd. Aurel Vlaicu și malul lacului fondul construit este sporadic din cauza interdicțiilor de construire sau a limitărilor instituite prin actualul PUZ, o **disfuncționalitate** care se dorește a fi remediată prin reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta **este deficitară** la nivelul impactului vizual. Deși nou edificate, multe dintre clădirile situate de-a lungul bd. Aurel Vlaicu și care ar trebui să reprezinte "cartea de vizită" a lotizării nu impresionează favorabil privitorul, din punct de vedere al volumetriei, finisajelor și al coloritului ales.

Zone din suprafața ce face obiectul PUZ este cuprinsă în zona III A de protecție a sursei de apă Cișmea stabilită prin aplicarea **HG nr. 101/1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, **care stabilea interdicții totale de construire în zona de protecție sanitară, potrivit art. 22, pct. 2, lit. e) din anexă.** Prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 381/25.07.2005 au preluat aceste interdicții, actul normativ valabil la acea dată fiind HG nr. 101/1997.

Ulterior aprobării PUZ, HG nr. 101/1997 a fost abrogată de HG nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, **care modifica prevederile art. 22**, astfel:

« Art. 22. - În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1), pe aceste terenuri sunt interzise: [...]

c) *amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;*
[...]

i) *amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;*
[...]

k) *transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității. »*

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

Această neconcordanță între reglementările în vigoare și cuprinsul actelor normative reprezintă o **disfuncționalitate** ce trebuie rectificată prin prezenta documentație de urbanism.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zone din suprafața ce face obiectul PUZ este cuprinsă în zona de protecție a sursei de apă Cișmea conform HG nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Terenul care face obiectul PUZ este traversat de conducte de aducțiune care pornesc din incinta sursei de apă Cișmea, conducte care au zonă de protecție sanitară :

- de 10 m de o parte și alta a conductei în zona adiacentă bd. Aurel Vlaicu,
- de 15 m de o parte și alta a conductei în zona adiacentă al. Universității

Avizul SC RAJA SA nr. 13935/13.11.2014 a evidențiat două zone:

- zona de protecție sanitară cu regim sever, reprezentată de terenurile aferente celor 5 puțuri – prin PUZ aceste zone au fost incluse în Zona de reglementare "RAJA", unde sunt admise doar construcții specifice pentru exploatarea și întreținerea sursei de apă
- perimetrul de protecție hidrogeologică, care afectează mai multe zone de reglementare din prezentul PUZ, și unde, conform legii, amplasarea de construcții este condiționată de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Problemele de mediu ce pot apărea sunt generate de apartenența unor zone ale terenului studiat la zona de protecție sanitară a sursei de apă...

Potrivit prevederilor art. 19-23 ale anexei la HG nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică:

- în perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase
- în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare

- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului

- pe aceste terenuri sunt interzise:

- amplasarea de locuințe, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

- pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile alineatului anterior, cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții:

a) asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social-culturale;

b) captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și a latrinelor.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, se dorește modificarea reglementărilor urbanistice a terenurilor în vederea valorificării potențialului urbanistic și economic al acestora în paralel cu dezvoltarea infrastructurii tehnico – edilitare.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, dar și modificările legislative survenite de la data ultimei reglementări, sunt necesare:

- Reglementarea urbanistică a terenurilor ce intră sub incidența zonei de protecție a surselor de apă cu regim sever, cu respectarea cap VI - *Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție*, art. 22 din anexa la HG nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, care condiționează amplasarea de construcții de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

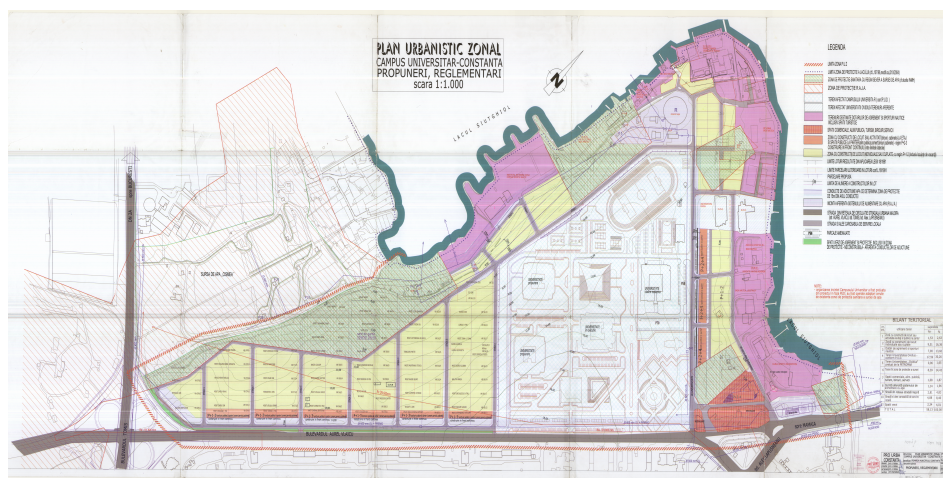
- Reorganizarea circulațiilor publice în concordanță cu situația juridică actuală a terenurilor, caracteristicile zonei urbane și propunerea și/sau modificarea traseului unor străzi, prin corelare cu limitele cadastrale ale parcelelor adiacente, în vederea asigurării accesului la loturi precum și a unei relații funcționale optime între teritoriul studiat și cele învecinate;
- Identificarea arealelor pentru care este necesară modificarea reglementărilor urbanistice, fie prin preluarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate ulterior ultimei actualizări a planului urbanistic zonal, fie prin propunerea unor noi reglementări, în vederea:
 - valorificării potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al terenurilor respective corelată cu gestionarea spațială echilibrată și responsabilă a teritoriului cu rol în asigurarea coeziunii teritoriale
 - evidențierii intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei
 - asigurării informațiilor necesare în elaborarea viitoarelor proiecte de extindere a infrastructurii edilitare în zonă;
- Actualizarea reglementărilor urbanistice în baza cărora se vor putea mobila terenurile aferente campusului universitar și bazelor UMC și CERONAV, în concordanță cu strategiile de dezvoltare ale Universității "Ovidius" Constanța, respectiv, Universității Maritime Constanța și CERONAV;
- Actualizarea situației juridice a terenurilor coroborată cu stabilirea/modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile care și-au schimbat regimul juridic
- Identificarea și organizarea spațiilor publice urbane (parcări, spații plantate, zona de cheu deschisă publicului, puncte de belvedere, trasee de promenadă de-a lungul malului lacului etc.);
- Reglementări specifice pentru organizarea și agrementarea parcursurilor pietonale: iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Prin HCLM nr. 381/25.07.2005, privind aprobare PUZ Campus Universitar, modificată ulterior de HCLM nr. 481/23.09.2005 și HCLM nr. 94/2006, apoi actualizată de HCLM nr. 287/18.05.2007, teritoriul studiat, în suprafață de cca 57,50 ha, a fost organizat în următoarele zone de reglementare:

- UTR1 – parcelare vie – locuire și funcțiuni complementare locuirii
- UTR2 – campus universitar – învățământ și funcțiuni conexe – fără indici și indicatori urbanistici
- UTR3 – est de campus – locuire, echipamente publice pentru comerț, servicii, birouri
- UTR4 – baze sporturi nautice – agrement și sporturi nautice și spați anexă, alimentație publică, cazare
- UTR5 – IMC – bază sportivă și de învățământ pentru IMC, actual UMC
- UTR6 – zona restricție RAJA – funcțiuni premise numai cu acordul RAJA - fără reglementări urbanistice
- UTR7 – zona de restricții Cișmea - funcțiuni premise numai cu acordul RAJA - fără reglementări urbanistice.

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” – Constanța MEMORIU GENERAL



Plan Reglementări PUZ - ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

Ulterior aprobării PUZ, au mai fost elaborate și aprobate, în baza Regulamentului local de urbanism aferent și a legislației în vigoare la acea dată, următoarele documentații de urbanism care au studiat subzone din PUZ:

- HCLM nr. 488/2006 – reglementare parcela VN 576/1
- HCLM nr. 403/27.07.2007 – reglementare 2 parcele situate la est de al. Universității
- HCLM nr. 448/08.09.2008 – al. Universității nr. 2
- Aprobare denumiri de străzi:
 - HCLM nr. 217/11.04.2007
 - HCLM nr. 455/2007
- Pentru baza CERONAV:
 - HCLM nr. 505/23.09.2005 – amenajare incintă
 - HCLM nr. 172/01.04.2008 – extindere spații de instruire
 - HCLM nr. 261/05.09.2012 – reglementare acces
- Pentru baza UMC:
 - HCLM nr. 330/29.06.2009 – construire spații cazare (cămin)
- Pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Rubinului, str. Diamantului și str. Smaraldului: HCLM nr. 130/16.07.2010 – modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni
- Pentru teritoriul delimitat de al. Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu: HCLM nr. 62/30.01.2012 - modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism de mai sus.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere caracteristicile geomorfologice ale amplasamentului (teren denivelat cu diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac), mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism conduce la deschiderea terenului către lac, asigurând o dublă vizibilitate a zonei, atât dinspre bd. Aurel Vlaicu, cât și din largul

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

lacului, în același timp cu asigurarea unor culoare de vizibilitate către lac din imobilele situate pe loturile adiacente bd. Aurel Vlaicu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Prin intermediul bd. Aurel Vlaicu dinspre stațiunea Mamaia și nordul litoralului, dar și dinspre zona de vest a municipiului și autostrada A1 și centura ocolitoare A4
- Pe bd. Tomis se accede dinspre partea centrală și peninsulară a localității, dar și dinspre nordul județului Constanța.

Prin PUZ-ul aprobat în 2005 au fost propuse lărgiri ale circulațiilor publice în vederea asigurării accesului la teritoriul studiat prin PUZ, dar și la parcelele interioare :

- pentru bd. Aurel Vlaicu era prevăzută o ampriză majorată de la 15 m (14 m carosabil + 1m trotuar) la 30 m (care include și o arteră colectoare care împiedică descărcarea circulației din zona lotizării direct în bulevard, amenajată pe traseul fostului drum de exploatare DE 570), la care se adaugă o fâșie cu lățimea de 10,50 m reprezentată de retragerea construcțiilor de la limita terenului condiționată de asigurarea zonei de protecție sanitară la conducta RAJA situată de-a lungul bulevardului;
- circulațiile publice interne lotizării, care asigurau accesul la loturile rezultate în urma reconstituirii dreptului de proprietate erau fostele drumuri de exploatare agricolă, cu lățimea de 5 m, improprie unei dezvoltări urbanistice. PUZ-ul aprobat în 2005 propunea lărgirea acestora la o ampriză de 9 m ;
- pentru al. Universității se propunea o ampriză de 13 m la care se adaugă o fâșie cu lățimea de 8,50 m reprezentată de retragerea construcțiilor de la limita terenului, condiționată de asigurarea zonei de protecție sanitară la conducta de aducțiune RAJA situată de-a lungul al. Universității.

În vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ **este obligatorie retregerea alinimentului actual al loturilor**, în scopul asigurării amprizelor propuse prin prezenta documentație.

Este necesară, de asemenea, **perfectarea operațiunilor notariale care să certifice modificările de limite cadastrale aferente lărgirii străzilor**, astfel încât să fie **posibilă trasarea străzilor**, trecerea respectivelor suprafețe de teren în administrarea municipalității și cuprinderea lor în viitoarele programe de extindere și modernizare a rețelei stradale a municipiului Constanța, demarate de municipalitate.

O dată cu modernizarea rețelei stradale în zonă se poate extinde și traseul mijloacelor de transport în comun, în vederea asigurării accesului civilizat la loturi.

Circulația pietonală va fi modernizată prin organizarea spațiilor publice urbane identificate prin prezenta documentație (parcări, spații plantate, zona de cheu deschisă publicului, puncte de belvedere, trasee de promenadă de-a lungul malului lacului etc.)

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată, în suprafață de cca. 57,50 ha, va fi împărțită în 6 zone de reglementare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

ZR1 – bd. Aurel Vlaicu

ZR2 – lotizare vie

ZR3 – PUZ-uri care se mentin

ZR4 - baze sportive

ZR5 - unități de învățământ

ZR6 - RAJA

UTILIZĂRI ADMISE**ZR1**

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse
- servicii turistice de informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni)
- unitati de alimentatie publica (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.)
- birouri, sedii de firme, servicii financiar-bancare, de asigurări, servicii de consultanță, alte servicii profesionale (edituri, media, agenții etc.)
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific, pentru funcțiuni precum: servicii și echipamente publice la nivel de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț etc.
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
- parcaje la sol și multietajate și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

ZR2

- locuințe individuale și colective mici, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.)
- echipamente publice la nivel de cartier: creșe, grădinițe, școli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de echipamente publice pentru comerț și servicii (comerț alimentar și nealimentar, centre de îngrijire corporală, farmacii și alte funcțiuni care completează funcțiunea rezidențială învecinată)
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

ZR3

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- se mențin funcțiunile aprobate prin:
 - HCLM nr. 448/08.09.2008 – al. Universității nr. 2, imobil situat la intersecția bd. Aurel Vlaicu cu al. Universității
 - HCLM nr. 130/16.07.2010 – modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Rubinului, str. Diamantului și str. Smaraldului
 - HCLM nr. 62/30.01.2012 - modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni pentru teritoriul delimitat de al. Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu.

ZR4

- construcții și amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere
- spații de cazare pentru sportivi – hoteluri, pensiuni
- cabinete medicale pentru recuperare (fizioterapie, kinetoterapie, masaj etc) și de prim ajutor
- spații pentru depozitarea și întreținerea ori repararea materialului sportiv și a ambarcațiunilor
- parcaje la sol, garaje amenajate la subsolul clădirilor
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ZR5

- spații pentru instruire teoretică și practică
- spații de cazare pentru studenți
- amenajări : căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări de sport, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ZR6

- construcții, amenajări și instalații utilizate la exploatarea și întreținerea sursei de apă
- amenajări: căi de acces carosabile și pietonale, spații plantate, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZR1 + ZR2**

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admite refuncționalizarea locuințelor, indiferent de nivelul la care se afla, pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere; (avocatură, arhitectură, medicină etc.), cu acordul vecinilor limitrofi

ZR2

- pe loturile cu deschidere la lac sunt admise case de vacanță, pensiuni, baze de agrement pentru sporturi nautice, debarcadere pentru uz propriu

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- sunt admise spălătorii auto, stații de alimentare cu carburanți (combustibili fosili și / sau GPL) și resurse de energie (prize de curent pentru automobile electrice), inclusiv funcțiunile lor complementare: spațiu comercial, cafenea, în zonele menționate pe planul de reglementari.

ZR3

- se mențin prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate.

ZR4

- se pot amplasa panouri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor din baza sportivă, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației carosabile sau pietonale din incintă, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate
- amenajări ale parcurului pietonal: bănci, corpuri de iluminat, lucrări de artă și alte asemenea cu condiția integrării în specificul activităților dominante desfășurate în complexul sportiv
- stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ori apă potabilă exclusiv pentru ambarcațiunile bazei.

ZR5

- se pot amplasa panouri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor din incintă, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației carosabile sau pietonale din incintă, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate
- amenajări ale parcurului pietonal: bănci, corpuri de iluminat, lucrări de artă și alte asemenea cu condiția integrării în specificul activităților dominante desfășurate în incintă
- stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ori apă potabilă exclusiv pentru ambarcațiunile instituției.

ZR6

- conform HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

UTILIZĂRI INTERZISE**ZR1 + ZR2**

- activități productive,
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ori care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” – Constanța MEMORIU GENERAL

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni în afara celor admise, sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru activități de natură să incomodeze locuințele.

ZR3

- se mențin prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate.

ZR4

- orice funcțiuni care ar putea incomoda funcțiunea principală ori care nu se încadrează în caracterul activităților specifice unei baze sportive
- schimbări ale funcțiilor aprobate, ale spațiilor verzi publice și specializate ori diminuarea suprafețelor înverzite
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor – amplasarea de campinguri sau tabere pe spațiile verzi din incinta complexului sportiv
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulațiile publice carosabile și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor

ZR5

- se interzice utilizarea, chiar și parțială, a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunilor admise.

ZR6

- construcții, amenajări și instalații care nu sunt permise în zonele de protecție a sursei de apă, conform HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZR1

- înălțimea maximă admisă este **P+6E**, respectiv $H_{\max} = 26$ m, cu posibil accent vertical de maxim P+10E, conform prevederilor HCLM nr. 488/2006, pe parcela VN 576/1.

ZR2

- înălțimea admisă este cuprinsă între **P+2E – P+4E**, în funcție de suprafața terenurilor:

	S teren < 1250 mp	S teren ≥ 1250 mp	S teren ≥ 2500 mp
Regim de înălțime maxim admis	P+2E (11 m)	P+3E (16 m)	P+4E (20 m)

ZR3

- se va respecta regimul de înălțime aprobat, înscris pe planul de reglementări

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța MEMORIU GENERAL

ZR4

- înălțimea maximă admisă este **P+2E**, respectiv $H_{\text{maxim}} = 11 \text{ m}$

ZR5

- înălțimea admisă variaza între **P+2E - P+3E**, conform valorilor înscrise pe planul de reglementari. Construcțiile noi, amplasate în campusul Universitatii Ovidius nu vor depăși H_{maxim} al clădirilor existente.

ZR6

- înălțimea maximă admisă **P**, respectiv $H_{\text{maxim}} = 9 \text{ m}$ – parter tehnologic

Condiții de depășire a înălțimii maxime admise:

- se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată, cu mențiunea ca pentru ZR2, acest lucru este admis doar pentru loturile cu suprafața de minim 1250 mp.
- în cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de reglementare

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

Zona de reglementare	POT maxim admis
ZR1	50 - 80 %
ZR2	50 % pentru locuire 60 % pentru locuire colectiva, cazare si functiuni conexe
ZR3	se mentin prevederile aprobate, specificate pe plan reglementari

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” – Constanța **MEMORIU GENERAL**

ZR4	50 %
ZR5	30 – 50 %
ZR6	15 %

Condiții de depășire a POT:

- În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse;
- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea procentului de ocupare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de reglementare

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului initial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții)

Zona de reglementare	CUT maxim admis
ZR1	5,50
ZR2	1,50 – pentru locuire 2,00 – 3,00 - in functie de regimul de inaltime maxim admis, pentru locuire colectiva, cazare, funcțiuni conexe
ZR3	se mentin prevederile aprobate, specificate pe plan reglementari
ZR4	1,50
ZR5	1 - 2
ZR6	0,15 sau 1,5 mc/mp

Condiții de depășire a CUT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

- În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse;
- Se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu creșterea corespunzătoare a CUT, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată, cu mențiunea ca pentru Zona II, acest lucru este admis doar pentru loturile cu suprafața de minim 1250 mp;
- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice. Domeniul privat al municipalității este slab reprezentat, iar domeniul public este constituit din circulațiile publice existente.

Fâșia de protecție cu lățimea de 5 m din jurul lacului aparține domeniului public al statului și este administrată de Consiliul Local al Municipiului Constanța, conform prevederilor art. 1 din Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului, prin care s-a aprobat darea în administrarea Consiliului Local al Municipiului Constanța a unei suprafețe de 1.077,22 ha din cuveta lacului Siutghiol, inclusiv luciul de apă aferent.

Datorita restrangerii zonei de protectie cu regim sever a sursei de apa, au aparut modificari de trasee ale strazilor in incinta lotizarii. La momentul elaborarii prezentului PUZ, circulatiile publice carosabile nu sunt foarte clar

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

evidentiate în plan. Ulterior aprobarii prezentei documentatii vor trebui actualizate HCLM-le prin care au fost aprobate denumirile strazilor în zona studiata.

Lărgirea și/sau modificarea traseului circulațiilor carosabile reglementate prin prezentul PUZ se vor face cu respectarea procedurilor legale în vigoare privind proprietatea publică, prin declararea ca utilitate publică a terenurilor afectate de traseul și/sau ampriza străzilor, urmată de perfectarea actelor notariale care să ateste schimburile de teren sau alte tranzacții efectuate pentru materializarea circulațiilor publice respective. Abia apoi se poate trece la înscrierea acestor modificări în Cartea Funciară a localității, prin actualizarea cadastrelor.

CAPITOLUL 4**CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG și HCLM anterior aprobate.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Principalele categorii de intervenție în ordinea priorității lor, în vederea materializării prevederilor propuse sunt:

- reorganizarea și modernizarea rețelei stradale coroborată cu extinderea rețelelor de utilități care să asigure investitorilor condițiile optime de mobilare a terenurilor, conform reglementărilor aprobate;
- organizarea spațiilor publice urbane (trotuare, parcuri, spații plantate, zona de cheu deschisă publicului, puncte de belvedere, trasee de promenadă de-a lungul malului lacului etc.) în vederea punerii în valoare a cadrului natural, dar și a asigurării și promovării unei identități proprii zonei, corelată cu caracterul funcțional;
- punerea în aplicare a reglementărilor specifice pentru organizarea și agrementarea parcurilor pietonale: iluminat public, decorativ, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban, plantații ornamentale și de aliniament, în spiritul promovării coeziunii teritoriale.

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

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei, dorindu-se realizarea unui spațiu construit cu funcțiuni specifice

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ - "ZONA CAMPUS UNIVERSITAR" – Constanța
MEMORIU GENERAL**

campusului universitar, dar și amenajări pentru agrement, sporturi acvatice și petrecerea timpului liber, activități conexe locuirii și funcțiunilor turistice care sunt atrase în zonă de potențialul peisagistic al cadrului natural existent, dar prea puțin exploatat.

ANEXE

1. Certificatul de urbanism nr. 3287/21.10.2014
2. Avizele solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. Utilități urbane și infrastructură
 - i. Alimentare cu apă și canalizare - adresa nr. 13935 / 13.11.2014
 - ii. Gaze natural nr. 899 B/18.02.2015
 - iii. Telefonie nr. 203/04/07/01CT/1584 / 31.10.2014
 - iv. Alimentare cu energie electrică nr. 140015914 / 08.12.2014
 - b. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură nr. 114 / 30.01.2015
 - c. Planșa "regim juridic" vizată de Direcția Patrimoniu
 - d. Aviz Comisia de circulație nr. A/5173 / 06.02.2015
 - e. Aviz Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și amenajarea lucrărilor publice
 - f. Act Direcția de sănătate publică nr. 922R / 30.01.2015
 - g. Actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului nr. 58 RP /02.03.2015.

ÎNTOCMIT,

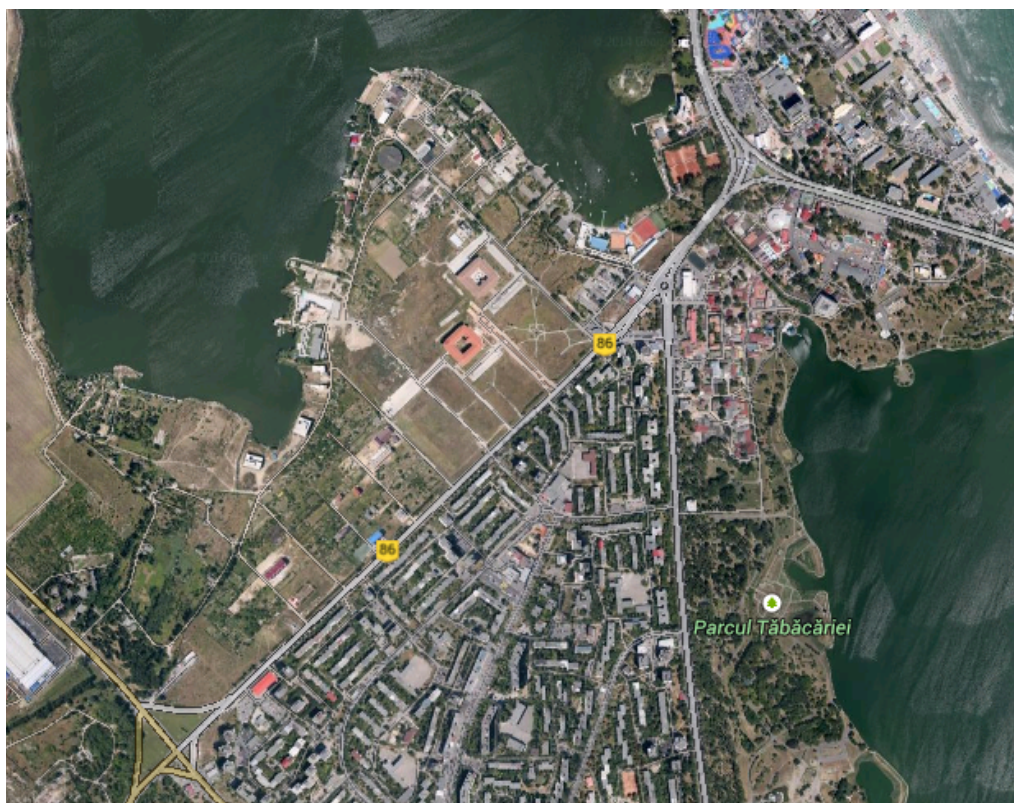
ARH. MIRELA BĂNCESCU

SC EXPACO SRL

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUSULUI UNIVERSITAR”, CONSTANȚA



INVESTITOR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXPACO S.R.L.

2014 - 2015

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****CUPRINS****PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE**

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Capitolul 2 - Baza legală a elaborării

Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Capitolul 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Capitolul 6 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Capitolul 7 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii

Capitolul 8 - Reguli privitoare la echiparea edilitară

Capitolul 9 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Capitolul 10 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale**PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

○ GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

○ SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

○ SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 - Împrejurimi

○ SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PARTEA I
DISPOZIȚII GENERALE****CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord a intravilanului municipiului Constanța, delimitată de bd. Aurel Vlaicu, lacul Siutghiol, limită PUZ - Palazu Mare și limită PUZ – Mamaia.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației «ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” - Constanța», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța
- HCLM nr. 381/25.07.2005, privind aprobare PUZ Campus Universitar, modificată ulterior de HCLM nr. 481/23.09.2005 și HCLM nr. 94/2006, apoi actualizată de HCLM nr. 287/18.05.2007
- Documentații de urbanism care au studiat subzone din PUZ:
 - HCLM nr. 488/2006 – reglementare parcela VN 576/1
 - HCLM nr. 403/27.07.2007 – reglementare 2 parcele situate la est de al. Universității
 - HCLM nr. 448/08.09.2008 – al. Universitatii nr. 2
 - Aprobare denumiri de străzi:
 - HCLM nr. 217/11.04.2007
 - HCLM nr. 455/2007
 - Pentru baza CERONAV:
 - HCLM nr. 505/23.09.2005 – amenajare incintă
 - HCLM nr. 172/01.04.2008 – extindere spații de instruire
 - HCLM nr. 261/05.09.2012 – reglementare acces
 - Pentru baza UMC:
 - HCLM nr. 330/29.06.2009 – construire spații cazare (cămin)
 - Pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Rubinului, str. Diamantului și str. Smaraldului: HCLM nr. 130/16.07.2010 – modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni
 - Pentru teritoriul delimitat de al. Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu: HCLM nr. 62/30.01.2012 - modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

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

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

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic care va face parte din documentația de obținere a autorizației de construire. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului, prin DTAC vor fi prevăzute măsurile necesare care să limiteze riscurile de alunecare și să stabilească măsurile tehnice de fundare (pentru intervenții noi, amenajări exterioare sau demolări).

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

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

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

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza studiului de insorire verificat la cerința de sănătate, igienă și mediu și avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publică, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

**PARTEA II
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR****CAPITOLUL 4 – REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI
ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilanul studiat este permisă, pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

4.2. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a sursei de apă Cișmea va respecta prevederile art. 22 al HGR nr. 930/11.08.2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, condiționându-se amplasarea de construcții de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

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

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

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

**CAPITOLUL 5 – REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI
APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

5.3. Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

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

5.6. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată.

5.7. Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

CAPITOLUL 6 – REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- spații verzi de protecție la infrastructura rutiera (un arbore la 10 m), parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații, posturi de transformare și alte asemenea echipamente conexe echipării edilitare.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată).

6.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (*respectiv: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau*

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

temporară pentru nevoi sociale, cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

6.4. Amplasarea față de luciul apei. În zona luciului de apă se pot autoriza, cu avizul conform al autorității competente, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- fronturi de acostare, platforme de depozitare a ambarcațiunilor și alte lucrări similare;
- conducte submerse de presiune (apă, gaze, țiței, abur), de linii electrice și de telecomunicații, lucrări de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie electrică;
- apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.

În sensul prezentului regulament, prin zona luciului apei se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile, cu lățimea de 5 m.

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

- în cazul zonelor construite compact, respectiv pe primul rand de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu cu respectarea retragerii de 10,5 m de la aliniamentul dinspre strada al terenurilor (adica la 15 m de conducta RAJA situata de-a lungul bd. Aurel Vlaicu);
- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public dacă nu depășesc 1,20 m de la aliniamentul terenului și asigură o distanță de 4 m pe verticală de la cota trotuarului amenajat.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însoțire verificat la cerința sanatare-igiena-mediu și avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică).

**CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR
OBLIGATORII**

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

7.2. Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOLUL 8 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.**

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- pentru locuințe individuale – se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, iar beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;
- pentru celelalte categorii de construcții - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar; realizarea lor se va face în condițiile respectării prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată.

8.1.2. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

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

8.1.4. Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telefonie mobile, pe terasele clădirilor înalte, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare.

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr. 525/1996, actualizată. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

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

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

**CAPITOLUL 9 – REGULI PRIVITOARE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE
TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR****9.1. Forma și dimensiunile terenului**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

9.1.2. Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui PUD / PUZ, în funcție de numărul parcelelor rezultate, ori atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la lot și când se propun accese carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), coroborate cu art. 47, alin. (3), lit. e) și f) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

9.1.3. Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament), autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor – extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

9.2. Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament. Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor, precum și de concluziile studiului geotehnic.

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****CAPITOLUL 10 – REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI****10.1. Parcaje.**

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fara afectarea circulației publice, dupa cum urmeaza:

- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 150 m de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare.
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

10.1.2. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile punctului 10.1.1. se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- locuințe individuale - 1 loc de parcare / locuință unifamilială
- locuințe colective - 1 loc de parcare / apartament cu suprafata max. 100 mp,
- 2 locuri de parcare /apartament cu suprafata max.150 mp,
- 3 locuri de parcare /apartament cu suprafata max. 200 mp
- birouri - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- comerț - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- servicii - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- alimentație publică - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utila
- pentru alte funcțiuni - conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

10.2. Spații verzi și plantate. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

10.3. Împrejmui. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

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

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

**PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

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

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

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001, unitatea teritorială de referință (UTR) este subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZR1 – bd. Aurel Vlaicu

ZR2 – lotizare vie

ZR3 – PUZ-uri care se mențin

ZR4 - baze sportive

ZR5 - unități de învățământ

ZR6 - RAJA

Condițiile de construire pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE a prezentului regulament.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 1 - Utilizări admise****ZR1**

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse
- servicii turistice de informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni)
- unitati de alimentatie publica (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.)
- birouri, sedii de firme, servicii financiar-bancare, de asigurări, servicii de consultanță, alte servicii profesionale (edituri, media, agenții etc.)
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific, pentru funcțiuni precum: servicii și echipamente publice la nivel de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț etc.
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
- parcaje la sol și multietajate și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

ZR2

- locuințe individuale și colective mici, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.)
- echipamente publice la nivel de cartier: creșe, grădinițe, școli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de echipamente publice pentru comerț și servicii (comerț alimentar și nealimentar, centre de îngrijire corporală, farmacii și alte funcțiuni care completează funcțiunea rezidențială învecinată)
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

ZR3

- se mențin funcțiunile aprobate prin:
 - HCLM nr. 448/08.09.2008 – al. Universității nr. 2, imobil situat la intersecția bd. Aurel Vlaicu cu al. Universității
 - HCLM nr. 130/16.07.2010 – modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu, str. Rubinului, str. Diamantului și str. Smaraldului
 - HCLM nr. 62/30.01.2012 - modificare indicatori urbanistici, regim de înălțime și diversificare funcțiuni pentru teritoriul delimitat de al. Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Șerbănescu.

ZR4

- construcții și amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere
- spații de cazare pentru sportivi – hoteluri, pensiuni
- cabinete medicale pentru recuperare (fizioterapie, kinetoterapie, masaj etc) și de prim ajutor
- spații pentru depozitarea și întreținerea ori repararea materialului sportiv și a ambarcațiunilor
- parcaje la sol, garaje amenajate la subsolul clădirilor
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ZR5

- spații pentru instruire teoretică și practică
- spații de cazare pentru studenți
- amenajări : căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări de sport, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

ZR6

- construcții, amenajări și instalații utilizate la exploatarea și întreținerea sursei de apă
- amenajări: căi de acces carosabile și pietonale, spații plantate, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**ZR1 + ZR2**

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admite refuncționalizarea locuințelor, indiferent de nivelul la care se afla, pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere; (avocatură, arhitectură, medicină etc.), cu acordul vecinilor limitrofi

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****ZR2**

- pe loturile cu deschidere la lac sunt admise case de vacanta, pensiuni, baze de agrement pentru sporturi nautice, debarcadere pentru uz propriu
- sunt admise spălătorii auto, stații de alimentare cu carburanți (combustibili fosili și / sau GPL) și resurse de energie (prize de curent pentru automobile electrice), inclusiv funcțiunile lor complementare: spațiu comercial, cafenea, in zonele mentionate pe planul de reglementari.

ZR3

- se mentin prevederile documentatiilor de urbanism anterior aprobate.

ZR4

- se pot amplasa panouri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor din baza sportivă, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației carosabile sau pietonale din incintă, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate
- amenajări ale parcurului pietonal: bănci, corpuri de iluminat, lucrări de artă și alte asemenea cu condiția integrării în specificul activităților dominante desfășurate în complexul sportiv
- stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ori apă potabilă exclusiv pentru ambarcațiunile bazei.

ZR5

- se pot amplasa panouri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor din incintă, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației carosabile sau pietonale din incintă, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate
- amenajări ale parcurului pietonal: bănci, corpuri de iluminat, lucrări de artă și alte asemenea cu condiția integrării în specificul activităților dominante desfășurate în incintă
- stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ori apă potabilă exclusiv pentru ambarcațiunile instituției.

ZR6

- conform HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

Articolul 3 - Utilizări interzise**ZR1 + ZR2**

- activități productive,
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ori care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni în afara celor admise, sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru activități de natură să incomodeze locuințele.

ZR3

- se mențin prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate.

ZR4

- orice funcțiuni care ar putea incomoda funcțiunea principală ori care nu se încadrează în caracterul activităților specifice unei baze sportive
- schimbări ale funcțiilor aprobate, ale spațiilor verzi publice și specializate ori diminuarea suprafețelor înverzite
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor – amplasarea de campinguri sau tabere pe spațiile verzi din incinta complexului sportiv
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulațiile publice carosabile și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor

ZR5

- se interzice utilizarea, chiar și parțială, a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunilor admise.

ZR6

- construcții, amenajări și instalații care nu sunt permise în zonele de protecție a sursei de apă, conform HG nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. - *Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

ZR1

- pentru terenurile adiacente situate în această zonă, unde regimul de construire este înșiruit, iar înălțimea maximă admisă este de P+6E, se recomandă evitarea parcelărilor care au ca rezultat loturi mai mici de 500 mp;

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****ZR2**

- pentru terenurile situate pe malul lacului, cuprinse în aceasta zonă de reglementare, regimul de înălțime maxim specificat pe planul de reglementări este admis doar pe terenurile cu suprafața de cel puțin 1250 mp.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.5. Amplasarea față de aliniament*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- în vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ **este obligatorie retragerea aliniamentului actual al loturilor**, în scopul asigurării amprizelor propuse prin prezenta documentație.
- pentru loturile adiacente bd. Aurel Vlaicu, **se păstrează aliniamentul actual al terenurilor, se vor retrage însă construcțiile cu 10,50 m de la aliniament** – rezultând un spațiu nonedificabil - condiționat de asigurarea zonei de protecție sanitară la conducta RAJA situată de-a lungul bulevardului.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- pe loturile adiacente bd. Aurel Vlaicu situate în ZR1 **regimul de construire este înșiruit**, astfel, **construcțiile vor fi amplasate pe limitele laterale ale parcelelor, fără obținerea acordului vecinilor**, cf. prevederilor art. 612 Cod Civil: “Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, **dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism**, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin”, iar retragerile posterioare vor respecta Codul civil și prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- în celelalte cazuri, retragerile laterale și posterioare vor respecta Codul civil și prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei*.

Articolul 8 - Circulații și accese

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare:
 - pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese pentru mașini și utilaje special separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
 - pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - pentru construcții de turism se vor asigura accese carosabile separate pentru turiști, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic;
 - pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese pietonale și carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
 - aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime,
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;
 - pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime,
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
 - locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese la parcaje și garaje.

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.1. Parcaje*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice, respective calcularea numărului minim al locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare:

- pentru alimentație publică, pe lângă locurile prevăzute la *pct. 10.1.2.* se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- pentru construcții și amenajări sportive:
 - complex sportiv, sală de antrenamente, sală polivalentă – 1 loc de parcare la fiecare 5-20 locuri capacitate,
 - stadion – 1 loc de parcare la fiecare 30 persoane capacitate,
 - în incinta complexului sportiv se vor prevedea, suplimentar față de spațiile de parcare de mai sus, 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- pentru construcții și amenajări pentru turism – 1-4 locuri de parcare la fiecare 10 locuri de cazare.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.2. Înălțimea construcțiilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

ZR1

- înălțimea maximă admisă este **P+6E**, respectiv $H_{\text{maxim}} = 26$ m, cu posibil accent vertical de maxim P+10E, conform prevederilor HCLM nr. 488/2006, pe parcela VN 576/1.

ZR2

- înălțimea admisă este cuprinsă între **P+2E – P+4E**, în funcție de suprafața terenurilor:

	S teren < 1250 mp	S teren ≥ 1250 mp	S teren ≥ 2500 mp
Regim de înălțime maxim admis	P+2E (11 m)	P+3E (16 m)	P+4E (20 m)

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****ZR3**

- se va respecta regimul de înălțime aprobat anterior

ZR4

- înălțimea maximă admisă este **P+2E**, respectiv $H_{\text{maxim}} = 11 \text{ m}$

ZR5

- înălțimea admisă variază între **P+2E - P+3E**, conform valorilor înscrise pe planul de reglementări. Construcțiile noi, amplasate în campusul Universității Ovidius nu vor depăși H_{maxim} al clădirilor existente.

ZR6

- înălțimea maximă admisă **P**, respectiv $H_{\text{maxim}} = 9 \text{ m}$ – parter tehnologic

Condiții de depășire a înălțimii maxime admise:

- se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată, cu mențiunea ca pentru ZR2, acest lucru este admis doar pentru loturile cu suprafața de minim 1250 mp.
- în cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor, conformarea volumetrică și paleta coloristică vor exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite
- **acoperirea va fi în sistem terasă sau sarpantă cu panta de maxim 15%; nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor**
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale
- construcțiile și amenajările pentru reclamă și publicitate vor respecta prevederile HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 8. Reguli privitoare la echiparea edilitară*, la care se adaugă următoarele:

- avizul SC RAJA SA nr. 13935/13.11.2014 a evidențiat două zone:
 - zona de protecție sanitară cu regim sever, reprezentată de terenurile aferente celor 5 puțuri – prin PUZ aceste zone au fost incluse în Zona de reglementare “RAJA”, unde sunt admise doar construcții specifice pentru exploatarea și întreținerea sursei de apă.
 - perimetrul de protecție hidrogeologică, care afectează mai multe zone de reglementare din prezentul PUZ, și unde, conform legii, amplasarea de construcții este condiționată de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.2. Spații verzi*, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare:
 - pentru construcții și amenajări comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, reprezentând 2-5% din suprafața totală a terenului
 - pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
 - pentru construcții și amenajări sportive trebuie asigurate spații verzi și plantate în cuantum de 30 % din suprafața terenului
 - pentru construcții și amenajări pentru turism trebuie asigurate spații verzi și plantate, în funcție de gradul de confort, pe minim 25% din suprafața terenului
 - pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Articolul 14 – Împrejmuiri

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 10.3. Împrejmuiri*.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A
TERENULUI****Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT), conform valorilor
înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de reglementare**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

Zona de reglementare	POT maxim admis
ZR1	50 - 80 %
ZR2	50 % pentru locuire 60 % pentru locuire colectiva, cazare si functiuni conexe
ZR3	se mentin prevederile aprobate, specificate pe plan reglementari
ZR4	50 %
ZR5	30 – 50 %
ZR6	15 %

Condiții de depășire a POT:

- În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse;
- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea procentului de ocupare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

**Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), conform
valorilor înscrise în planul de reglementări pentru fiecare zona de
reglementare**

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZAREA PUZ – “ZONA CAMPUS UNIVERSITAR”, Constanța REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de 24m și 24m.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului initial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

Zona de reglementare	CUT maxim admis
ZR1	5,50
ZR2	1,50 – pentru locuire 2,00 – 3,00 - in functie de regimul de inaltime maxim admis, pentru locuire colectiva, cazare, funcțiuni conexe
ZR3	se mentin prevederile aprobate, specificate pe plan reglementari
ZR4	1,50
ZR5	1 - 2
ZR6	0,15 sau 1,5 mc/mp

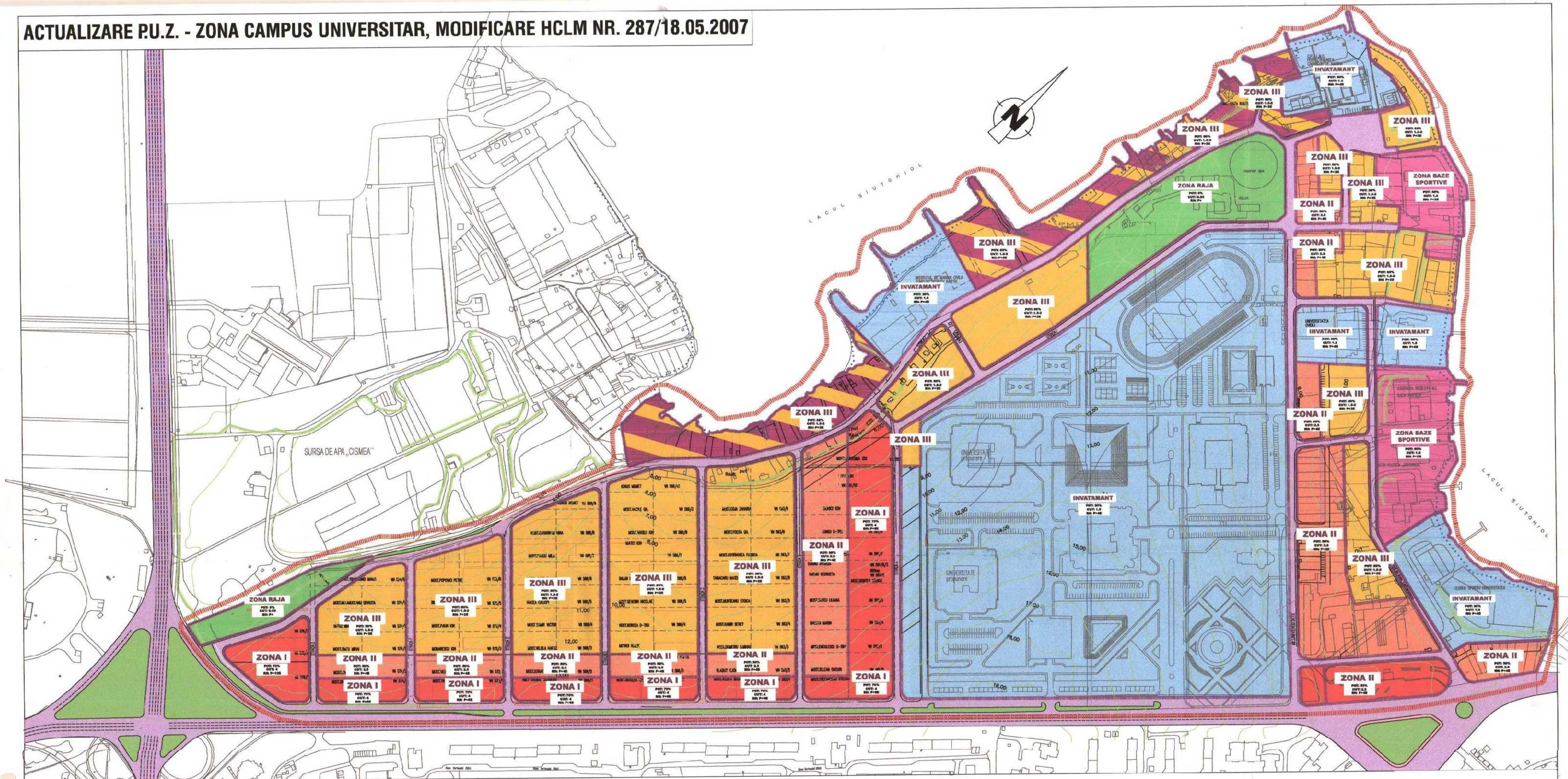
Condiții de depășire a CUT:

- În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse;
- Se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu creșterea corespunzătoare a CUT, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată, cu mențiunea ca pentru Zona II, acest lucru este admis doar pentru loturile cu suprafata de minim 1250 mp;
- În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

ÎNTOCMIT,

ARH. MIRELA BĂNCESCU

SC EXPACO SRL



LEGENDA

Limite si parcelar

Limita zonei de studiu PUZ S=57HA

Zone de reglementare existente

Regim de aliniere existent

	Limite de proprietate
--	------------------------------

ZR1 **Indicativ zona de reglementare propusa**

Zonificare functionala

ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE, COMERT, SERVICII

ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII, COMERT, SERVICII (la parter)

ZONA PREPONDERENT LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E-3E

UNITATI DE INVATAMANT, CENTRE DE PERFECTIONARE

ZONA MIXTA, LOCUINTE, LOCUINTE DE VACANTA, BAZE DE AGREMENT

Zona de protectie RAJA

Spatii verzi amenajate

REGLEMENTARI PROPUSE

ZONA DE REGLEMENTARE	POT	CUT	RH
ZONA I - bd. AUREL V. AICU	70%	4	P+0E
ZONA II - bd. AUREL VLAICU	50%	2.5	P+4E
ZONA III - LOTIZARE VIE	50%	1.5 - 2	P+2E
ZONA BAZE SPORTIVE	50%	1.5	P+2E
ZONA UNITATI DE INVATAMANT	30%	1.5	P+4E
ZONA RAJA	5%	0.05	P

UTILIZARI ADMISE

Zona I – bd. Aurel Vlaicu

- Zona I – bd. Aurel Vlaicu
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse
 - hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism
 - toate clădirile vor avea la parterul intrare spre strada sau spre spațiile funcționale care adresează activitățile în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; pentru funcțiuni precum: servicii și echipamente publice la nivel de carter, sedii ale unor companii și firme, servicii de protecție, cercetare, expertiză, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț etc.
 - locuri și spații pentru activități și descoperire
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiri
 - personaje la sol și mulțimi și alte amenaje necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

Zona II – bd. Aurel Vlaicu

- Zona II – bd. Aurel Vlaicu
- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, cu parter și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor omerale și serviciilor diverse
 - locuri și sport în spații acoperite și descoperite
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
 - parcaje la sol și multietajate și anexe necesare pentru: gestionarea și întreținerea spațiilor publice
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

Zona III – lotizare via

- Zona I – lotizare vie**
- locuințe individuale și colective mici, în regim de construire îngruiuit, cuplet sau izolat
 - funcțiuni complementare locuințelor: parcare/garaj, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.)
 - echipamente publice la nivel de cartier: creșe, grădinițe, școli primare, depansare urbană și depansare policlinică, alte tipuri de noi echipamente publice
 - amenajări aferente locuințelor: câi de acces carosabile și pietonale, paraje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
 - construcții aferente echipelor tehnico-edilitare, ori de reclamații și afișaj

Zona base sportiva

- Zona baze sportive**
- construcții și amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere
 - spații de cazare pentru sportivi – hoteluri, pensiuni
 - cabinete medicale pentru recuperare (fizioterapie, kinetoterapie, masaj etc.) și de prim ajutor
 - spații pentru depozitarea și întreținerea ori repararea materialelor sportive și a ambursurilor
 - parcuri la sol, garaje amenajate la sușolul clădirilor
 - construcții aferente echipării tehnico-edilare

Zona unități de învățământ

- spații pentru instruire teoretică și practică
- spații de cazare pentru studenți
- amenajări : căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări de sport, împrejurimi
- construcții aternențe echipării tehnico-edilitare

Zona RAJA

- construcții, amenajări și instalații utilizate la exploatarea și întreținerea sursei de apă
- amenajări, cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

VERIFICATOR(DP/RT)	NUME	SEMNATURA	CEKANTA				
S.C. EXPACSO S.R.L. Str. Unirii nr.68, bl.C1, ap.42, Constanta J1344551199; C.U.I.: 1674860		BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL, MUNICIPIUL CONSTANTA		PROIECT NR.:		11.2014	
		ADRESA: CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51					
NUME		SEMNATURA	SCARA:	TITLUL PROIECT: ACTUALIZARE P.U.Z ZONA CAMPUS UNIVERSITAR		FAZA:	
SEF PROIECT	Arh. Bancescu Mirela		1/2000			PUZ	
PROIECTAT	Arh. Bancescu Mirela						
DESENAT	Ur. Duta Georgehe-Leonard		12.2014	TITLUL PLANU: REGLEMENTARI - UTR		PLASMA NR. U-3	

VAR. CONSULTARE PUBBLICA

ACTUALIZARE P.U.Z. - ZONA CAMPUS UNIVERSITAR, MODIFICARE HCLM NR. 287/18.05.2007



LEGENDA

Limite si parcelar

- 
 **Limita zonei de studiu PUZ S=57HA**
 **Zone de reglementare propuse**
 **Limite de proprietate**
 **Indicativ zona de reglementare propusa**
 **ZR1**

Zonificare functionala

- | | |
|--|--|
|  | ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE, COMERT, SERVICII |
|  | ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3E-4E |
|  | ZONA PREPONDERENT LOCUINTE INDIVIDUALE P+2E |
|  | UNITATI DE INVATAMANT, CENTRE DE PERFECTIONARE |
|  | BAZE SPORTIVE |
|  | ZONA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA |
|  | ZONA MIXTA, LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII |
|  | ZONA MIXTA, LOCUINTE, LOCUINTE DE VACANTA, BAZE DE AGREMENT |

- | | |
|---|--|
|  | Zona de protectie RAJA |
|  | Spatii verzi propuse |
|  | Circulatii pietonale |
|  | Circulatii carosabile |
|  | Zona delimitare intre Bd. Aurel Vlaicu si strada colectoare |

Zone de protectie RAJA

-  **Zona de protectie severa RAJA**
-  **Zona de protectie raja**
-  **Puturi RAJA**



VERIFICATOR(Expert)		NUME		SEMNATURA		CERINTA	
S.C. EXPACO S.R.L. Sos. Nicolae Titulescu, nr.84, Bucuresti UT134455/1991, C.U.I. 1874890				BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL, MUNICIPIUL CONSTANTA		PROJECT NR.:	
				ADRESA: CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51		11.2014	
NUME		SEMNATURA		SCARA:	TITLU PROIECT: ACTUALIZARE P.U.Z		PAZA:
SEF PROIECT	Arh. Bancescu Mirela			1/2000	ZONA CAMPUS UNIVERSITAR		PUZ
PROIECTAT	Arh. Bancescu Mirela			DATA:	TITLU PLANSA:		PLANSA NR.:
DESIGNAT	Urb. Duta Gheorghe-Leonard			12.2014	PLAN REGLEMENTARI PROPUSE		U-3