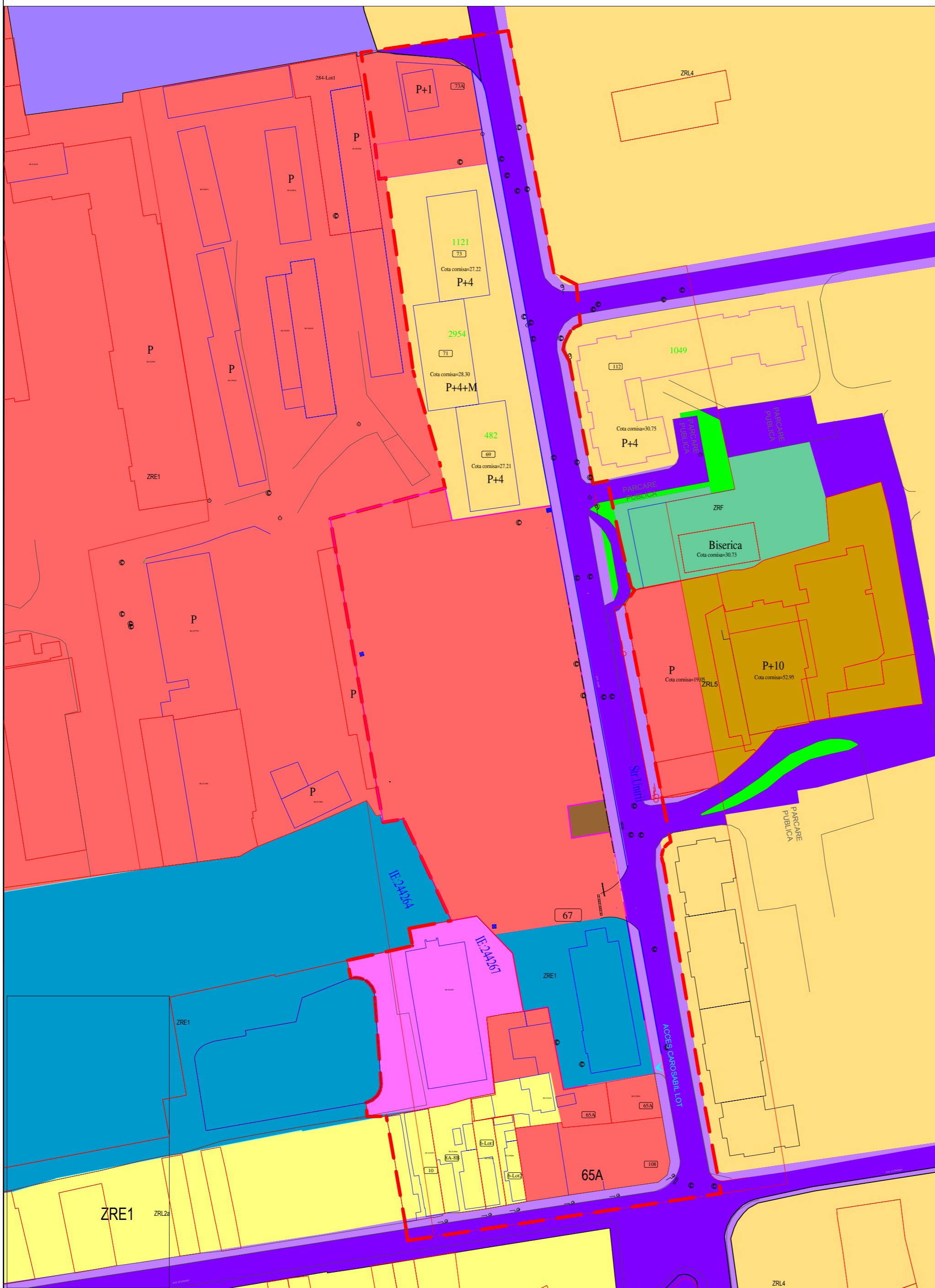


# PUZ

## PLAN URBANISTIC ZONAL - STR. UNIRII, NR. 67, JUDETUL CONSTANTA - MUNICIPIUL CONSTANTA

### PLANSĂ 2 - SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA



## LEGENDA

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuințe P - P+1
- Locuințe P+4 - P+7
- Locuințe P+8 - P+10
- Magazine, piețe agroalimentare, zone comerciale cu amănuntul
- Zone comerciale cu ridicata
- Clădiri de cult
- Dotări pentru învățământ - grădinițe, școli, licee, universități
- Gospodărie comunală - stații de tratare, de epurare, cimitire
- Depozitare
- Teren destinație specială
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

### ELEMENTE COMPONENTE ALE RIDICĂRII TOPOGRAFICE IN SISTEM STEREO'70

- 9.72 PUNCT DE COTA
- STALP BETON
- CAMIN CANALIZARE SAU APA
- GURA SCURGERE
- PUNCT STATIE
- LOT PENTRU CARE SE INTOCMESTE PUZ
- IMOBILE INSCRISE IN CARTEA  
FUNCIARA DIN INTERIOR PUZ
- MARGINE DRUM
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A  
GENERAT PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307571.506	791425.943	36.773
2	307607.848	791420.327	28.271
3	307635.787	791416.009	18.541
4	307654.110	791413.177	44.047
5	307697.640	791406.450	17.203
6	307690.720	791390.700	17.012
7	307684.340	791374.930	5.974
8	307681.470	791369.690	29.040
9	307677.656	791340.902	93.575
10	307770.016	791325.872	35.965
11	307778.616	791360.794	6.157
12	307784.750	791360.257	81.000
13	307864.666	791347.049	39.035
14	307903.161	791340.578	44.112
15	307910.582	791384.061	10.355
16	307912.324	791394.268	9.143
17	307913.863	791403.281	44.620
18	307920.404	791447.419	71.277
19	307850.357	791460.602	7.365
20	307846.979	791467.147	32.299
21	307852.484	791498.973	66.256
22	307787.735	791513.026	20.380
23	307783.916	791493.007	99.419
24	307686.243	791511.557	100.937
25	307586.684	791528.179	103.357

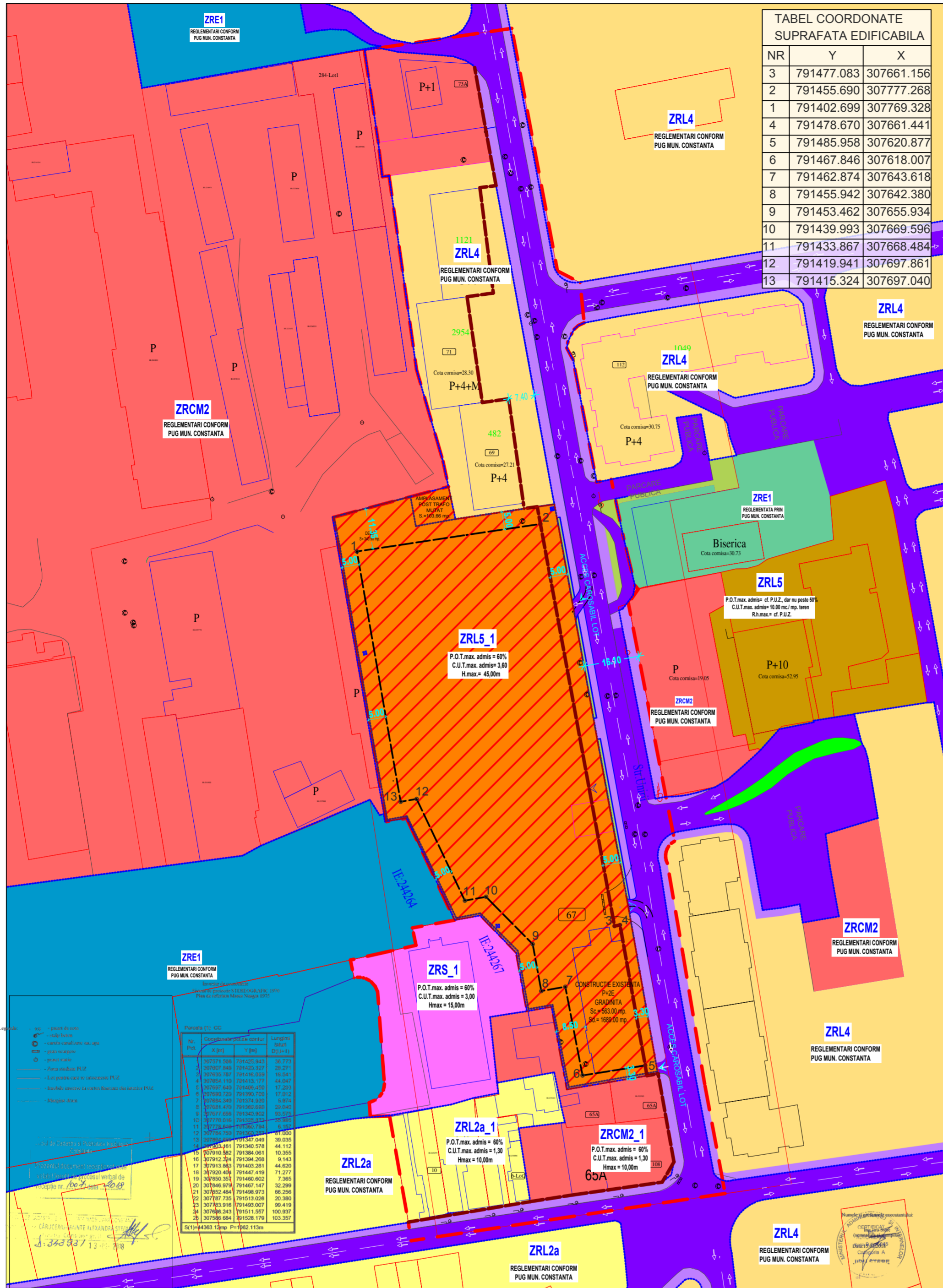
S(1)=44363.12mp P=1062.113m

BILANT TERITORIAL EXISTENT AL TERENULUI CE A GENERAT PUZ			
Funcțiune	Suprafata	Procent	
Comert / Servicii / Depozitare	7439.96	84.00	
Educatie	1417.38	16.00	
<b>TOTAL</b>	<b>8857.34</b>	<b>100.00</b>	
BILANT TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI STUDIATE			
Funcțiune	Suprafata	Procent	
Comert / Servicii	10059.35	43.03	
Zona destinatie speciala	1896.32	8.11	
Educatie	1417.38	6.06	
Gospodarie comunală	103.69	0.44	
Circulatii carosabile	3363.03	14.39	
Circulatii pietonale	1670.92	7.15	
Locuire colectiva	3397.96	14.54	
Locuire individuala	1446.35	6.18	
<b>TOTAL</b>	<b>23375.00</b>	<b>100.00</b>	

S.C. MINA-M-COM S.R.L.  
J40/20209/1992

SEF PROIECT	Arh. VALER CRISAN
PROIECTAT	Urb. Claudiu PATRUTOIU Urb. Dan Paul JOTU Arh. Cristina TAMAS
DESENAT	Urb. Valer CRISAN

SUPRAFATA	BENEFICIAR	NR. PROIECT
8857mp	S.C. MOTECO S.R.L.	DU478
DATA	PLAN URBANISTIC ZONAL	FAZA
IULIE 2017		PUZ
SCARA	TITLU PLANSĂ:	NR. PLANSĂ
1:1000	SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA	02



**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limita zona studiu P.U.Z. S = 44363,12 mp.
  - Limita proprietate teren ce a generat P.U.Z. - anterioara elaborarii P.U.Z.
  - Limita U.T.R. cf. P.U.G. aprobat mun. Constanta
  - Limita U.T.R. propus cf. P.U.Z.
  - Limita proprietate cf. ridicare topografica
  - Contur indicativ circulatii carosabile si pietonale cf. ridicare topografica
  - Limita edificabil general propus
  - Retragere minima de la aliniament
  - Limita constructie existenta P+2E

**ZONIFICARE FUNCTIONALA CIRCULATII**

- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
- Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
- Demarcatie benzi de circulatie
- Sens de circulatie
- Accese (Intrare / Iesire)

**FUNCTIUNI EXISTENTE**

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E
- Locuinte colective medii cu P+3 - 4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale (zona mixta)
- Echipeamente publice dispersate la nivel de cartier, complex rezidential Comert, servicii / Educatie / Culte
- Unitati de depozitare
- Teren destinatie speciala

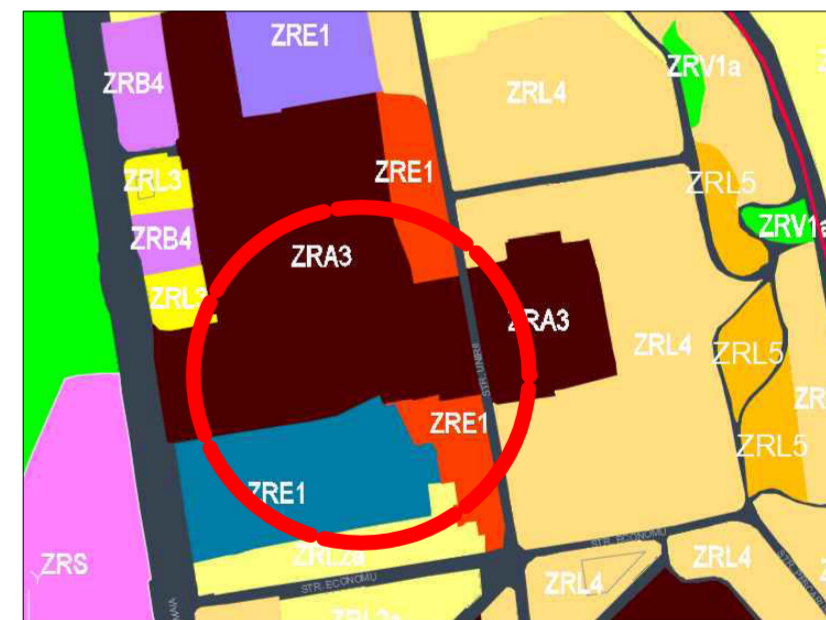
**FUNCTIUNI PROPUSE**

- Locuinte inalte si servicii (ZRL5\_1)
- Suprafata destinata - amenajare spatii verzi la sol

**RIDICARE TOPOGRAFICA**

- stalp beton
- camion canalizare sau apa
- gura scurgere
- punct statie
- Zona studiata P.U.Z.
- Lot pentru care se intocmeste P.U.Z.
- Imobile inscrise in cartea funciara din interior P.U.Z.
- Margine drum

**ÎNCADRARE PUG MUN. CONSTANTA - ZONIFICARE FUNCTIONALA**



**ÎNCADRARE PUG MUN. CONSTANTA - UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**



**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

**GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (ZRL5\_1)**

Zona mixta (ZRL5\_1) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functii de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, birouri si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activitati, etc.)

Zona mixta (ZRL5\_1) din cadrul zonei de studiu prezinta subzona functionala **ZRL5\_1 - Subzona locuintelor colective cu regim mare de inaltime si servicii - Inaltime maxime de 45,00m (de la CTA pana la atic / cornisa)**

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuinte colective;
- construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, împrejurimi.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- Publicitate potrivit regulilor stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al mun. Ct.;
  - instituiții și servicii publice/ de interes public:
    - educație (școli, grădinițe, afterschool, creșe etc) - separate funcțional de celelalte utilizări (se recomandă utilizarea construcției existente independente pentru aceste utilizări)
    - cultură (bibliotecă, mediatecă, club, sală de întruniri, spații expoziționale etc)
    - funcțiuni administrative (sedii de firme, de organizații, agenții financiar-bancare etc)
  - funcțiuni terțiare:
    - Comerț en detail în structuri de vânzare de mică și medie capacitate, supermarket
    - Alimentație publică (restaurant, braserie/ bistro, bar, cafenea/ ceainărie, cofetărie etc)
    - Spații de cazare (apart-hotel)
    - Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, afterschool, agenție de turism, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală, curățătoare de haine, filiale de bibliotecă / mediatecă și alte asemenea)
    - Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie, atelier de artă și alte asemenea)
  - Sport și recreere în spații închise (săli de sport și piscine acoperite necompetiționale, centru wellness/spa, popicărie și alte asemenea)
  - Sport și recreere în spații deschise (terenuri de tenis, terenuri multivalente de sport, piscine deschise).
- Utilizările înscrise la alineatele precedente se admit cu condiția respectării *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

**UTILIZARI INTERZISE:**

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la *Articolul 2) și Articolul 3).*
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**BILANT TERITORIAL PROPUS AFERENT ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.**

ZONIFICARE	SUPRAFATA	
	mp.	%
<b>Functii propuse</b>		
Locuinte colective inalte si servicii, cu Hmax de 45,00 metri (de la CTA pana la punctul cu inaltime maxima)	8857,344	37.89%
<b>Functii existente (mentinute)</b>		
Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	1446.350	6.19%
Subzona locuintelor colective medii (P+3E - 4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale	3397.482	14.53%
Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente	2743.552	11.74%
Zona destinatie speciala	1896.321	8.11%
Circulatii carosabile	3363.030	14.39%
Circulatii pietonale	1670.921	7.15%
<b>TOTAL</b>	<b>23375.00</b>	<b>100.00%</b>

<b>S.C. MINA-M-COM S.R.L.</b> J40/20209/1992	<b>SUPRAFATA</b> 8857,00 mp.	<b>BENEFICIAR</b> S.C. MOTEKO S.R.L.	<b>NR. PROIECT</b> DU478
<b>SEF PROIECT</b> Arh. VALER CRISAN	<b>DATA</b> IULIE 2017	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>	<b>FAZA</b> PUZ
<b>PROIECTAT</b> Urb. Claudia PATRUTOIU Urb. Dan Paul JOTU Arh. Cristina TAMAS	<b>SCARA</b> 1:1000	<b>TITLU PLANSĂ:</b> REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA VARIANTA 3	<b>NR. PLANSĂ</b> 03.1
<b>DESENAT</b> Urb. Valer CRISAN	<b>FORMAT</b> A2		

NR	Y	X
3	791477.083	307661.156
2	791455.690	307777.268
1	791402.699	307769.328
4	791478.670	307661.441
5	791485.958	307620.877
6	791467.846	307618.007
7	791462.874	307643.618
8	791455.942	307642.380
9	791453.462	307655.934
10	791439.993	307669.596
11	791433.867	307668.484
12	791419.941	307697.861
13	791415.324	307697.040

### LEGENDA

**LIMITE**

- Limita zona studiu P.U.Z. S = 44363,12 mp.
- Limita proprietate teren ce a generat P.U.Z.
- Limita U.T.R. cf. P.U.G. aprobat mun. Constanta
- Limita U.T.R. propus cf. P.U.Z.
- Limita proprietate cf. ridicare topografica
- Contur indicativ circulatii carosabile si pietonale cf. ridicare topografica
- Limita edificabil propus
- Limita aliniere a constructiilor
- Limita edificabil dala urbana
- Limita edificabil accente verticale

**Suprafata si amenajari:**

- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
- Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
- Demarcatie benzi de circulatie
- Sens de mers
- Loc parcare amenajat la sol
- Suprafata destinata - amenajare deck piscina
- Suprafata destinata - amenajare loc de joaca
- Suprafata destinata - amenajare spatii verzi la sol
- Arbori si arbushti
- Circulatie carosabila privata
- Suprafata ocazional carosabila
- Parcaje pe lot aferente gradinitei
- Circulatii pietonale private

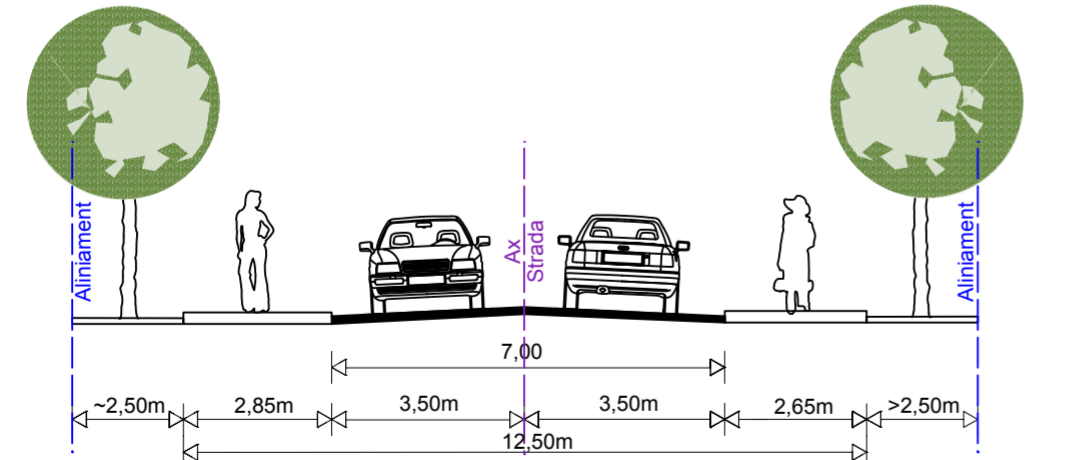
**LEGENDA aferenta ridicarii topografice a zona studiu P.U.Z.**

- stalp beton
- camin canalizare sau apa
- gura scurgere
- punct statie
- Zona studiata P.U.Z.
- Lot pentru care se intocmeste P.U.Z.
- Imobile inscrise in cartea funciara din interior P.U.Z.
- Margine drum

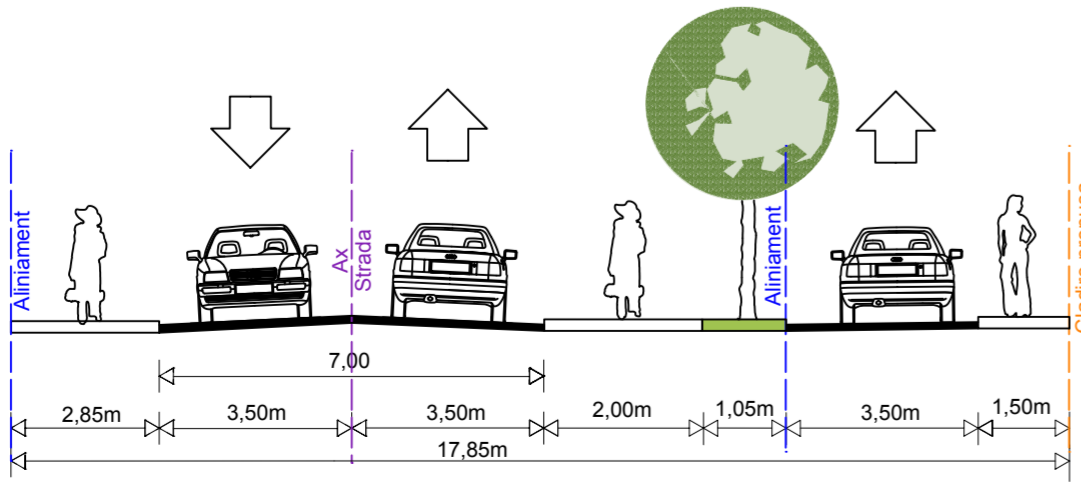
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimii laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	307571.506 791425.943	36,773
2	307607.848 791420.327	28,271
3	307635.787 791416.009	18,541
4	307654.110 791413.177	44,047
5	307697.640 791406.450	17,203
6	307690.720 791390.700	17,012
7	307684.340 791374.930	5,914
8	307681.470 791369.600	20,040
9	307677.656 791340.902	93,575
10	307770.016 791325.872	35,965
11	307773.616 791360.794	6,157
12	307784.750 791360.257	81,000
13	307864.666 791347.049	39,035
14	307903.161 791340.578	44,112
15	307910.582 791334.961	10,355
16	307912.324 791334.268	9,143
17	307913.883 791403.281	44,620
18	307920.404 791447.419	71,277
19	307850.357 791460.502	7,365
20	307846.979 791467.147	32,259
21	307852.484 791468.973	66,256
22	307787.735 791513.226	20,350
23	307783.916 791483.007	89,419
24	307686.243 791511.557	100,937
25	307586.684 791528.179	103,357

S(1)=44363,12mp P=1062,113m

**SECTIUNE TRANSVERSALA A-A'**

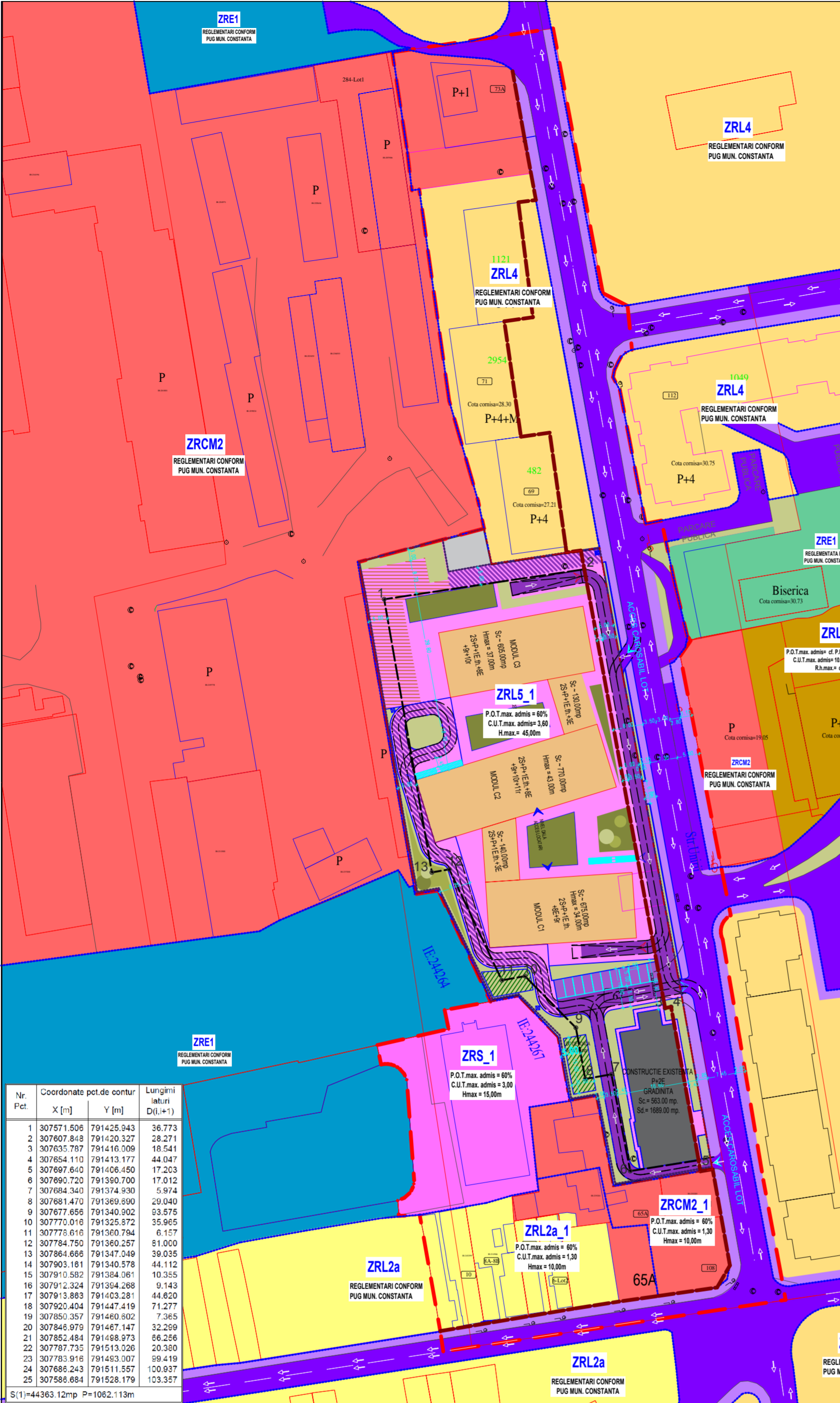


**SECTIUNE TRANSVERSALA B-B'**



SEF PROIECT	Arh. VALER CRISAN	SCARA	TITLU PLANSĂ:	NR. PLANSĂ
PROIECTAT	Urb. Claudiu PATRUTOIU Urb. Dan Paul JOTU Urb. Cristina TAMAS	1:1000 FORMAT A2	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE VARIANTA 1	04.3
DESENAT	Urb. Valer CRISAN			
S.C. MINA-M-COM S.R.L. J40/20209/1992		SUPRAFATA 8857,00 mp.	BENEFICIAR S.C. NOTECO S.R.L.	NR. PROIECT DU478
		DATA Iunie 2018	PLAN URBANISTIC ZONAL	FAZA PUZ

**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL - STR. UNIRII, NR. 67, JUDEȚUL CONSTANTA - MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**PLANSĂ 3.2 - PLAN DE SITUAȚIE EXEMPLIFICATIV**



NR	Y	X
3	791477.083	307661.156
2	791455.690	307777.268
1	791402.699	307769.328
4	791478.670	307661.441
5	791485.958	307620.877
6	791467.846	307618.007
7	791462.874	307643.618
8	791455.942	307642.380
9	791453.462	307655.934
10	791439.993	307669.596
11	791433.867	307668.484
12	791419.941	307697.861
13	791415.324	307697.040

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimii laturi D(i,i+1)
1	307571.506 791425.943	36,773
2	307607.848 791420.327	28,271
3	307635.787 791416.009	18,541
4	307654.110 791413.177	44,047
5	307697.640 791406.450	17,203
6	307690.720 791390.700	17,012
7	307684.360 791374.930	5,974
8	307681.470 791369.500	20,040
9	307677.656 791340.902	93,575
10	307770.016 791325.572	35,965
11	307775.616 791360.794	6,157
12	307784.750 791360.257	81,000
13	307864.686 791347.349	39,035
14	307905.161 791340.578	44,112
15	307910.582 791334.381	20,350
16	307912.324 791304.288	9,143
17	307913.883 791403.281	44,620
18	307920.404 791447.419	71,277
19	307850.357 791460.502	7,365
20	307848.979 791467.147	32,269
21	307852.484 791498.973	66,256
22	307787.735 791513.226	20,350
23	307783.916 791493.007	89,419
24	307688.243 791511.557	100,937
25	307588.684 791528.179	103,357

**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limita zona studiu P.U.Z. S= 44363,12 mp.
  - Limita proprietate teren ce a generat P.U.Z. - anterioara elaborarii P.U.Z.
  - Limita U.T.R. cf. P.U.G. aprobat mun. Constanta
  - Limita U.T.R. propus cf. P.U.Z.
  - Limita edificabil propus
  - Retragere minima de la aliniament
  - Limita edificabil dala urbana
  - Limita edificabil accente verticale
  - Construcție existenta P+2E
- ZONIFICARE FUNCTIONALA CIRCULATII**
- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
  - Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
  - Demarcatie benzi de circulatie
  - Sens de circulatie
  - Loc parcare amenajat la sol
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E
  - Locuinte colective medii cu P+3 - 4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale (zona mixta)
  - Echipamente publice dispersate la nivel de cartier, complex rezidential
  - Echipamente publice dispersate la nivel de cartier, complex rezidential Comert, servicii / Educatie / Culte
- FUNCTIUNI PROPUSE**
- Suprafete destinate spatiilor comerciale
  - Suprafete destinata SPA
  - Suprafete destinata amenajare piscina
  - Construcție existenta P+2E - destinatie gradinita
  - Suprafata destinata - amenajare deck piscina
  - Suprafata destinata - amenajare loc de joaca
  - Suprafata destinata - amenajare spatii verzi la sol
  - Arbori si arbusți
  - Circulatii auto private
  - Parcaje pe lot aferente gradinita
  - Suprafata ocazional carosabila
  - Circulatii pietonale private
  - Suprafata destinata accesului locatarilor catre imobilele de locuinte colective
  - Amplasament post trafa mutat (S.= 103.66 mp.)

**LEGENDA aferenta ridicarii topografice a zona studiu P.U.Z.**

- stalp beton
- camin canalizare sau apa
- gura scurgere
- punct statie
- Zona studiata P.U.Z.
- Lot pentru care se intocmeste P.U.Z.
- Imobile inscrise in cartea funciara din interior P.U.Z.
- Margine drum

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

**GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI MIXTE (ZRL5\_1)**  
Zona mixta (ZRL5\_1) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functii de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, birouri si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activitati, etc.)

Zona mixta (ZRL5\_1) din cadrul zonei de studiu prezinta subzona functionala

**ZRL5\_1 - Zona mixta cu regim de construire continuu / discontinuu si inaltime maxime de 45,00m (de la CTA pana la atic / cornisa)**

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuinte colective;
- construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, împrejurimi.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**

- Publicitate potrivit regulilor stabilite prin regulamentul de signalistica aprobat de Consiliul local al mun. Ct.;
- instituiții și servicii publice / de interes public:
  - educație (școli, grădinițe, afterschool, creșe etc) - separate funcțional de celelalte utilizări (se recomandă utilizarea construcției existente independente pentru aceste utilizări)
  - cultură (bibliotecă, mediatecă, club, sală de întruniri, spații expoziționale etc)
  - funcțiuni administrative (sedii de firme, de organizații, agenții financiar-bancare etc)
- funcțiuni terțiare:
  - Comerț în detaliu în structuri de vânzare de mică și medie capacitate, supermarket
  - Alimentație publică (restaurant, braserie/ bistro, bar, cafeneala/ceainărie, cofetărie etc)
  - Spații de cazare (apart-hotel)
- Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, afterschool, agenție de turism, servicii IT, saloane de estetică și întreținere corporală, curățătoare de haine, filială de bibliotecă / mediatecă și alte asemenea)
- Servicii profesionale (cabinele medicale, birouri de avocat, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie, atelier de artă și alte asemenea)
- Sport și recreere în spații închise (săli de sport și piscine acoperite necompetiționale, centru wellness/spa, popicarie și alte asemenea)
- Sport și recreere în spații deschise (terenuri de tenis, terenuri multivalente de sport, piscine deschise).

Utilizările inscrise la alineatele precedente se admit cu condiția respectării Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

**UTILIZARI INTERZISE:**

- Oncare alte utilizări decât cele prevăzute la Articolul 2) și Articolul 3).
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

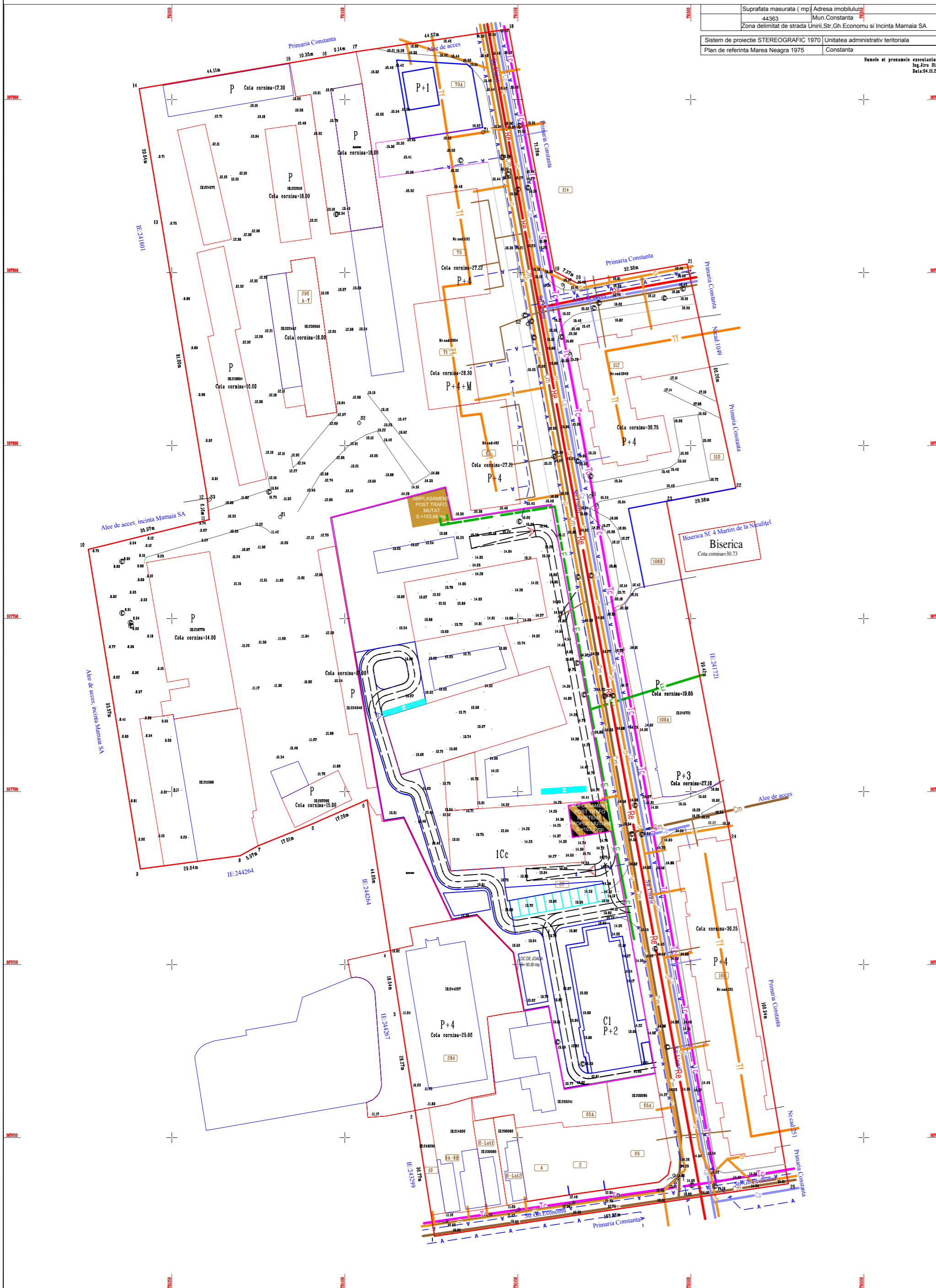
ZONIFICARE	SUPRAFATA	
Funcțiuni propuse	mp.	%
Construcții destinate spațiilor comerciale	2531,859	28,5848
SPA	429,138	4,8449
Piscina	312,50	3,5281
Deck aferent piscina	766,388	8,6525
Spații verzi la sol:	1338,047	15,1066
- din care locuri de joaca amenajate:	163,249	
Circulatii pietonale in incinta:	1188,836	13,4220
- din care pietonal dedicat utilitatii publice:	497,727	
Rampe/ Scari acces pietonal parter - dala urbana	108,486	1,2248
Suprafata ocazional carosabila	628,709	7,0981
Suprafata acces pietonal imobile locuinte colective	94,604	1,0680
Parcaje la sol in incinta	112,50	1,2701
Circulatie carosabila si accesuri parcare subterana	783,277	8,8432
Gradinita	563,00	6,3563
<b>TOTAL</b>	<b>8857,344</b>	<b>100,00</b>

**BILANT TERITORIAL PROPUSE AFERENT ZONEI STUDIIATE PRIN P.U.Z.**

ZONIFICARE	SUPRAFATA	
	mp.	%
Funcțiuni propuse		
Locuinte colective inalte si servicii, cu Hmax de 45,0 metri (de la CTA pana la punctul cu inaltime maxima)	8857,344	37.89%
Funcțiuni existente (mentinute)		
Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	2368.648	10.13%
Subzona locuintelor colective medii (P+3E - 4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale	3397.482	14.53%
Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente	1821.254	7.79%
Zona destinatie speciala	1896.321	8.11%
Circulatii carosabile	3363.030	14.39%
Circulatii pietonale	1670.921	7.15%
<b>TOTAL</b>	<b>23375.00</b>	<b>100.00%</b>

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
M1 propus	8857,344	50%	3,6 mp./A.D.C.	45,00 metri	4428,672	31886,4384
ZRL2a existent	2072,048	35,45%	1,0-1,35 mp./A.D.C.	12,00 metri		
ZRL4 existent	3859,046	30%	1,5 mp./A.D.C.	15,00 metri		
ZRE1 existent	7209,559	≤85%	3,0 mp./A.D.C.	cf. normelor specifice		
ZRA3 existent	16782,826	cf. P.U.Z. ≤ 50%	10,00 mc./mp.	cf. P.U.Z.		
<b>TOTAL</b>	<b>38780,823</b>					

SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	SUPRAFATA	BENEFICIAR	NR. PROIECT
Arh. VALER CRISAN	Arh. CLAUDIU PATRUȚOIU Arh. DAN PAUL JOTU Arh. CRISTINA TAMAS	Arh. VALER CRISAN	8857,00 mp.	S.C. MOTECO S.R.L.	DU478
J40/20209/1992			DATA IULIE 2017	PLAN URBANISTIC ZONAL	FAZA PUZ
			SCARA 1:1000	TITLU PLANSĂ:	NR. PLANSĂ
			FORMAT A2	PLAN ILLUSTRARE MOBILARE URBANA PROPUSA, PLAN DE SITUAȚIE VARIANTA III	03.3.3



Suprafata masurata ( mp )	Adresa imobilului
44363	Mun. Constanta
Zona delimitata de strada Unirii, Str. Gh. Economu si Incinta Mamaia SA	
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970 Unitatea administrativ teritoriala	
Plan de referinta Marea Neagra 1975 Constanta	

### LEGENDA

#### ELEMENTE COMPONENTE ALE RIDICARII TOPOGRAFICE IN SISTEM STEREO'70

- PUNCT DE COTA
- STALP BETON
- CAMIN CANALIZARE SAU APA
- GURA SCURGERE
- PUNCT STATIE
- ZONA STUDIATA PUZ
- LOT PENTRU CARE SE INTOCMESTE PUZ
- IMOBILE INSCRISE IN CARTEA FUNCIARA DIN INTERIOR PUZ
- MARGINE DRUM

#### ZONE FUNCTIONALE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

- GOSPODARIE COMUNALA EXISTENT
- GOSPODARIE COMUNALA PROPOS

#### RETELE EDILITARE

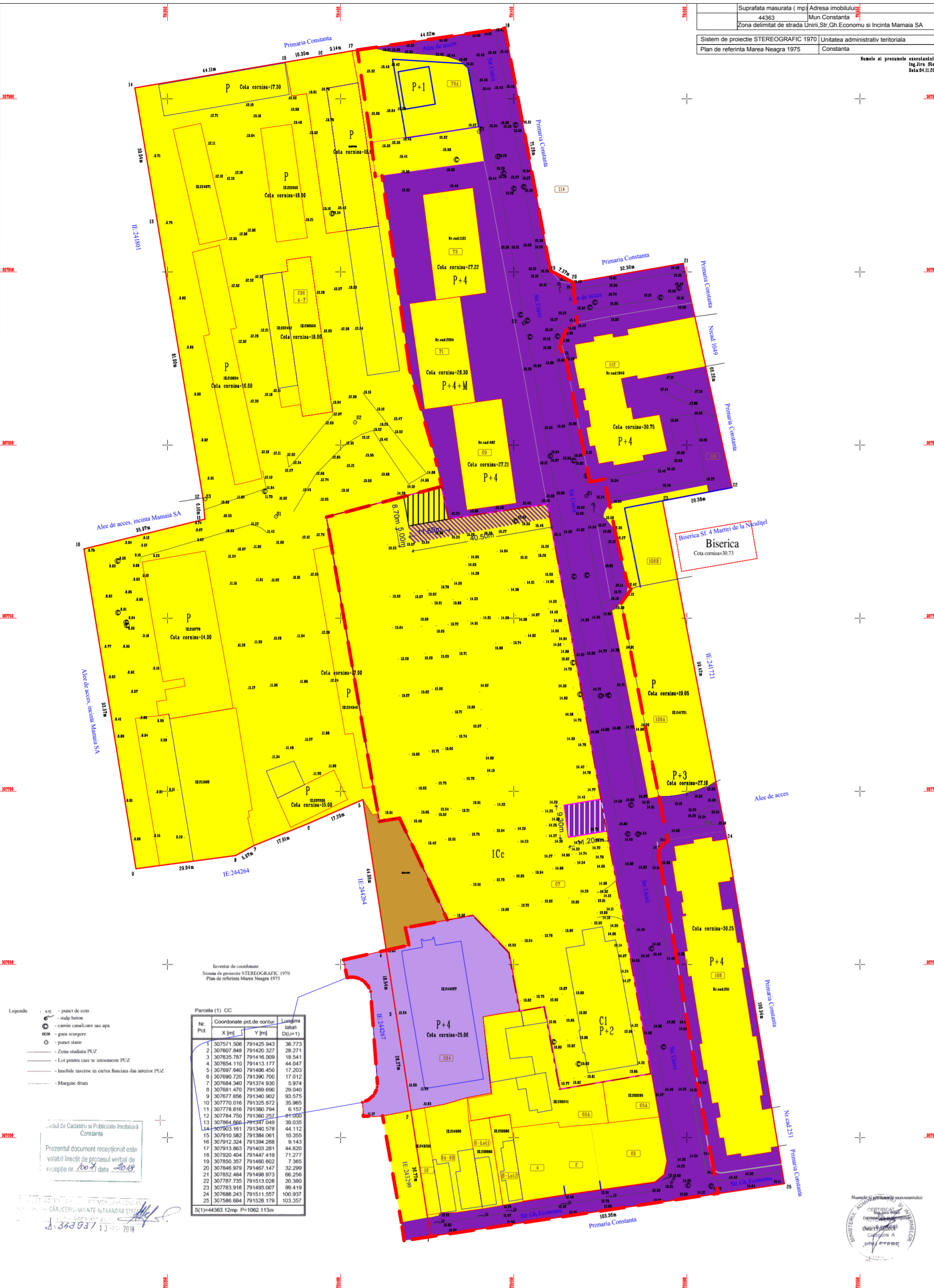
- ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA EXISTENT
- ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA PROPOS
- TELECOMUNICATII
- TERMIFICARE
- ALIMENTARE APA
- CANALIZARE MENAJERA
- CANALIZARE PLUVIALA
- ALIMENTARE GAZ NATURAL
- CONDUCTA REFULARE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307571.506	791425.943	36.773
2	307607.848	791420.327	28.271
3	307635.787	791416.009	18.541
4	307654.110	791413.177	44.047
5	307697.640	791406.450	17.203
6	307690.720	791390.700	17.012
7	307684.340	791374.930	5.974
8	307681.470	791369.690	29.040
9	307677.656	791340.902	93.575
10	307770.016	791325.872	35.965
11	307778.616	791360.794	6.157
12	307784.750	791360.257	81.000
13	307864.666	791347.049	39.035
14	307903.161	791340.578	44.112
15	307910.582	791384.061	10.355
16	307912.324	791394.268	9.143
17	307913.863	791403.281	44.620
18	307920.404	791447.419	71.277
19	307850.357	791460.602	7.365
20	307846.979	791467.147	32.299
21	307852.484	791498.973	66.256
22	307787.735	791513.026	20.380
23	307783.916	791493.007	99.419
24	307686.243	791511.557	100.937
25	307586.684	791528.179	103.357

S(1)=44363.12mp P=1062.113m

S.C. MINA-M-COM S.R.L. J40/20209/1992	SUPRAFATA	BENEFICIAR	NR. PROIECT
	8857mp	S.C. MOTEKO S.R.L.	
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Arh. VALER CRISAN Urb. Claudiu PATRUTOIU Urb. Dan Paul JOTU Arh. Cristina TAMAS Urb. Valer CRISAN	DATA IULIE 2017	FAZA PUZ
	SCARA	TITLU PLANSA:	NR. PLANSA
	1:1000	STUDIU PRECOORDONARE: RETELE EDILITARE	-

**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL - STR. UNIRII, NR. 67, JUDETUL CONSTANTA - MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**PLANSA 7 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**



Suprafata masurata ( mp)	Adresa imobilului
44363	Mun. Constanta
Zona delimitat de strada Unirii, Str. Gh. Economu si Incinta Mamaia SA	
Sistem de proiecte STEREOGRAFIC 1970   Unitatea administrativ teritoriala	
Plan de referinta Marea Neagra 1975   Constanta	
Numar si prezenta cadastrului: Ing. Irena Bala 04.11.2018	

**LEGENDA**

**LIMITA**

- Limita zona studiu P.U.Z. S.= 44363,12 mp.
- Limita proprietate teren ce a generat P.U.Z. - anteriora elaborarii P.U.Z.
- Limita proprietate teren ce a generat P.U.Z. - ulterior elaborarii P.U.Z.

**REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR**

**CIRCULATII**

- Proprietate privata - persoane fizice / juridice
- Domeniu public al municipiului
- Domeniu public al statului
- Domeniul privat al municipiului
- Teren propus sa treaca in domeniul public al mun.
- Teren propus sa treaca in domeniul privat
- Teren propus sa devina servitute pentru acces la amplasament propus post trafo.

**LEGENDA aferenta ridicarii topografice a zona studiu P.U.Z.**

- stalp beton
- camin canalizare sau apa
- gura scurgere
- punct statie
- Zona studiata P.U.Z.
- Lot pentru care se intocmeste P.U.Z.
- Imobile inscrise in cartea funciara din interior P.U.Z.
- Margine drum

**BILANT TERITORIAL**

Propus sa treaca in domeniul public - 104,6mp  
 Propus sa treaca in domeniul privat - 103,85mp  
 Propus servitute de trecere - 181,39mp

Legenda:  
 - sp. - punct de cotu  
 - stlp beton  
 - camin canalizare sau apa  
 - gura scurgere  
 - punct statie  
 - Zona studiata PLZ  
 - Lot pentru care se intocmeste PLZ  
 - Imobil in cartea funciara din interior PLZ  
 - Margine drum

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
 Constanta  
 Prezentul document reprezintă o copie  
 a datelor din baza de date a cadastrului  
 imobiliar nr. 1007/2018

Inventar de coordonate  
 Sistem de proiecte STEREOGRAFIC 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

No. Pct.	Coordonate pct. de cotu	Latitudine	Longitudine
	X [m]	Y [m]	D(1+1)
1	307571506	791425943	36,773
2	307607989	791430327	29,271
3	307635787	791416009	18,541
4	307654110	791413177	44,047
5	307697540	791408450	17,203
6	307696720	791390700	17,012
7	307694340	791374930	5,974
8	307681470	791369690	29,040
9	307677696	791340302	50,579
10	307770516	791325872	35,965
11	307778616	791360794	6,107
12	307794750	791360252	49,007
13	307864666	791337049	39,035
14	307903181	791340576	44,112
15	307910582	791361061	10,355
16	307912324	791394289	0,143
17	307913983	791403281	44,620
18	307920404	791447419	71,277
19	307850397	791480622	7,365
20	307846879	791467147	32,299
21	307852484	791498979	66,256
22	307897725	791513029	20,380
23	307883916	791483007	96,419
24	307896243	791511527	100,937
25	307896584	791528179	103,357

S(1)=44363,12mp P=1062,113m



S.C. MINA-M-COM S.R.L. J40/20209/1992	Suprafata	887,00 mp.	BENEFICIAR	S.C. NOTECO S.R.L.	NR. PROIECT	DU478
	DATA	Iunie 2018	PLAN URBANISTIC ZONAL		FAZA	PUZ
SEF PROIECT	Arh. VALER CRISAN	SCARA	TITLU PLANSĂ:		NR. PLANSĂ	
PROIECTAT	Urh. CLAUDIU PATRUTOIU Urh. DAN PAUL JOTU Arh. CRISTINA TAMAS	1:1000 FORMAT A2	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR			7
DESENAT	Urh. VALER CRISAN					

**CUPRINS**

Titlul 1. PRESCRIPTII GENERALE.....	3
a) Domeniu de aplicare .....	3
b) Corelare cu alte documentații.....	3
c) Condiții de aplicare.....	3
Titlul 2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	4
A. ZRL 5_1 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI SERVICIILOR .....	4
Capitolul I. Generalități: caracterul zonei .....	4
Capitolul II. Utilizare funcțională .....	4
Capitolul III. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor .....	5
Capitolul IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	12
B. ZRS_1 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA.....	13
Capitolul I. Generalități: caracterul zonei .....	13
Capitolul II. Utilizare funcțională .....	13
Capitolul III. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor .....	14
Capitolul IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	19
C. ZRL 2a_1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI.....	21
Capitolul I. Generalități: caracterul zonei .....	21
Capitolul II. Utilizare funcțională .....	21
Capitolul III. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor .....	22
Capitolul IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	30
D. ZRCM 2_1 – SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE INALTIME MIC SI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONȚINÂND SERVICII DE INTERES GENERAL, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI LOCUINȚE .....	31
Capitolul I. Generalități: caracterul zonei .....	31
Capitolul II. Utilizare funcțională .....	31
Capitolul III. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor .....	32
Capitolul IV. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.....	41
F. ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE .....	42
G. ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.....	42

H. ZRCM 2 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MIC SI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU .....	42
ANEXA - Reglementări legale .....	45

**NOTĂ: Regulamentul conține link-uri (trimiteri) marcate prin sublinieri și transformări ale cursorului, care permit mutarea la textul de interes (la care se face trimitere).**



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

## Titlul 1. PRESCRIȚII GENERALE

### A) DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prezentul Regulamentul local de urbanism detaliază reglementările *Planului Urbanistic Zonal "Unirii 67" municipiul Constanța*.
- (2) Teritoriul de aplicare este cel delimitat pe planșa de reglementări din PUZ.
- (3) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile legale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (4) Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din teritoriul studiat.

### B) CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament local de urbanism are la bază prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG municipiu Constanța aprobat cu H.C.L.M.Ct. nr.653/1999 (prelungit).

### C) CONDIȚII DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament ține seama de prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare) și altor reglementări legale în vigoare din domeniu (vezi ANEXA - Reglementări legale).
- (2) Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu și a altor studii speciale, cazuri specificate în conținutul regulamentului.

## Titlul 2. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul este alcătuit pentru subzone funcționale care reprezintă unități teritoriale de referință.

### A. ZRL 5\_1 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI SERVICIILOR

#### Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

##### *GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI*

- (1) Zona studiată, situată adiacent str.Unirii, se caracterizează actualmente printr-o diversitate funcțională și de imagine urbană, dominată de locuire și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime variabil între P-P+10.
- (2) Pentru *terenul reglementat*, situat pe str.Unirii nr.67, care a avut inițial funcțiune industrială, se propune să devină zonă de rezidențială, cu locuințe înalte și servicii, avându-se în vedere și utilizarea construcției existente ce se menține pe amplasament pentru funcțiuni de interes public.

#### Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### *Articolul 1) UTILIZĂRI ADMISE*

- (1) Locuințe colective;
- (2) Construcții și amenajări aferente utilizării de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații pentru sport și loisir, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, împrejurimi.

##### *Articolul 2) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- (1) Publicitate potrivit regulilor stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (2) instituții și servicii publice/ de interes public:
  - a. educație (școli, grădinițe, afterschool, creșe etc);
  - b. cultură (bibliotecă, mediatecă, club, sală de întruniri, spații expoziționale etc);
  - c. funcțiuni administrative (sedii de firme, de organizații, agenții financiar-bancare etc).
- (3) funcțiuni terțiare:
  - a. Comerț en detail în structuri de vânzare de mică și medie capacitate, supermarket;
  - b. Alimentație publică (restaurant, braserie/ bistro, bar, cafenea/ ceainărie, cofetărie etc);
  - c. Spații de cazare (apart-hotel);

- d. Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, agenție de turism, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine, filială de bibliotecă / mediatecă și alte asemenea);
  - e. Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie, atelier de artă și alte asemenea).
- (4) Sport și recreere în spații închise (săli de sport și piscine acoperite necompetiționale, centru wellness/ spa, popicărie și alte asemenea)
  - (5) Sport și recreere în spații descoperite (terenuri de tenis, terenuri multivalente de sport, piscine descoperite).
  - (6) Utilizările înscrise la alineatele precedente se admit cu condiția respectării *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* (vezi ANEXA pag.46)

### Articolul 3) **UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la *Articolul 1)* și *Articolul 2)*.
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## Capitolul III. **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4) **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Pentru locuințe colective și alte construcții cu gabarit important (peste 2000 mc) suprafața minimă a parcelelor va fi de 800 mp iar deschiderea minimă a parcelei va fi de 12,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la două calcane (plombe), 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan și 18,0 metri în cazul construcțiilor izolate.
- (2) Parcelele construibile vor avea formă cvasi-regulată, în sensul că unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei va fi cuprins între  $75^{\circ} \div 105^{\circ}$ .
- (3) Regulile minimale privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

### Articolul 5) **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

- (1) Strada va păstra prospectul actual, de stradă de categoria a III-a, potrivit planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, SC. 2000.
- (2) În zona rezervată drumului se admit numai amenajări și instalații legate de circulația și staționarea vehiculelor și pietonilor, lucrări de infrastructură tehnico-edilitară în varianta de amplasare subterană, plantații de aliniament, signalistică

ce respectă Regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța cu H.C.L.M.Ct. nr. 260/2010.

- (3) În cazul în care, pe domeniul public, se admite de către autoritatea locală amenajarea de parcaje se va proceda la realinierea<sup>1</sup> parcelei, cu modificarea corespunzătoare a aliniamentului, pentru a se asigura o lățime liberă pentru circulația pietonală de cel puțin 3 fluxuri (2,25 metri).

#### Articolul 6) **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Depășirea aliniamentului este interzisă atât pentru nivelurile supraterane cât și pentru nivelurile subterane.
- (2) Amplasarea construcțiilor principale va fi retrasă de la aliniament.
- (3) **Retragerea minimă admisă ( $R_{min}$ ) este de 5,00 metri.**
- (4) Prin excepție de la prevederile alin.(3), pentru construcția existentă care se menține se va păstra retragerea actuală de la aliniament.
- (5) Limita minimă de retragere ( $R_{min}$ ), stabilită potrivit alin.(3)-(4) se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv balcoanelor, bovindourilor, consolelor, demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.
- (6) Fâșia dintre *aliniament* și *limita minimă de retragere ( $R_{min}$ )* constituie **fâșie non-aedificandi**, în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile, acceselor în construcție, elementelor de semnalistică.

#### Articolul 7) **AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- (1) Retragerea minimă admisă față de limitele laterale și limita posterioară este de **5,0 metri**.
- (2) Prin excepție de la alin.(1), pentru construcția existentă care se menține se va păstra retragerea actuală față de limita laterală.
- (3) Consolele, balcoanele sau bovindourile sau alte tipuri de rezalitări<sup>2</sup> se admit fără a depăși limita maximă a edificabilului<sup>3</sup>, stabilită potrivit alineatelor precedente.
- (4) Depășirea limitelor minime ale retragerilor stabilite potrivit alineatelor (1)÷(3) se admite numai în următoarele cazuri:
  - a. Copertinele situate la mai puțin de 5,0 metri peste cota terenului natural se pot apropia la 0,60 metri de limitele parcelei.
  - b. Anexele parter (înălțime maximă  $H_{max} \leq 4,0$  metri) se pot amplasa, față de limitele laterale și posterioare, retrase la distanțele minime prevăzute prin codul civil, respectiv la 0,60 metri în cazul zidurilor fără ferestre/ goluri cu

<sup>1</sup> Realiniere = operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare.

<sup>2</sup> Rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

<sup>3</sup> Edificabil = suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei, în cadrul căreia se va înscrie noua construcție

vedere și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre/ goluri cu vedere.

- c. Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

#### **Articolul 8) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Distanța minimă admisă între construcțiile situate pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea construcției celei mai joase, dar nu mai puțin de 6,0 metri.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), distanța minimă admisă între o construcție principală și o anexă parter (Înălțime maximă  $H_{max} \leq 4,0$  metri), nealipite, se poate reduce, numai în cazul în care construcția principală nu are accese pe porțiunea de zid orientată spre anexă, după cum urmează:
  - a. La minim 3,0 metri, dacă construcția principală are la parter ferestre cu vedere orientate spre anexă;
  - b. minim 2,0 metri dacă construcția principală nu are la parter ferestre cu vedere orientate spre anexă iar anexa are ferestre/ goluri cu vedere orientate spre construcția principală
  - c. minim 1,0 metru dacă construcția principală nu are ferestre/ goluri la parter orientate spre anexă și anexa nu are orientate spre construcția principală ferestre cu vedere.
- (3) Distanța minimă între anexele nealipite de pe aceeași parcelă va fi de 1,0 metru.
- (4) Distanțele se măsoară în punctul cel mai apropiat dintre clădiri.
- (5) Regulile stabilite potrivit alineatelor precedente sunt aplicabile și pentru console, balcoane, bovindourile sau alte tipuri de rezalitări.

#### **Articolul 9) CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- (1) Reguli pentru accesele carosabile:
  - a. Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisă circulației publice (in cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
  - b. **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct direct** sau (după caz) prin **servitute reglementată urbanistic<sup>4</sup> și legal<sup>5</sup>**, conform **destinației construcției**, după cum urmează:
    - i. Pentru utilizările care implică accesul publicului/clientilor și pentru locuințe colective neorganizate în ansambluri cu administrare privată accesul se face obligatoriu direct din drumurile publice.
    - ii. Pentru utilizări care nu implică accesul publicului/ clienților și pentru ansambluri de locuințe colective cu administrare privată se admite și

<sup>4</sup> care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată.

<sup>5</sup> înscrisă într-un act valabil față de terti (grevare înscrisă în Cartea Funciară)

accesul la drumul public prin servitute de trecere sau altă modalitate legală.

- c. **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerinta urbanistica minimală* de a avea o lățime de 3,50 metri. Aceasta înseamnă ca nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 metri la drumul deschis circulației publice. În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **4,00 metri**<sup>6</sup>. Servitutea de trecere pentru *o singură parcelă* trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un *acces individual*, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100 metri, este necesar avizul unității de pompieri.
  - d. Numărul și configurația acceselor carosabile se determină funcție de destinația clădirii, ținând seama de prevederile Regulamentului General de Urbanism, normelor de securitate la incendiu și altor normative specifice.
  - e. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.
- (2) Reguli pentru accese pietonale și pentru deplasări nemotorizate:
- a. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
  - b. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, 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 sau obiceiului.
  - c. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### *Articolul 10) STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.
- (2) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură prin proiect numărul minim de locuri de parcare reglementat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.113/2017, funcție de capacitatea și destinația construcției.
- (3) Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața incintei.
- (4) Pentru dezvoltarea mobilității durabile se vor amenaja parcaje pentru biciclete, după cum urmează:
  - a. Pentru construcțiile cu acces public se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete, amplasate în apropierea acceselor, în număr cel puțin egal cu ½ din numărul locurilor de parcare pentru autoturisme, asigurate potrivit alin.(2).
  - b. Pentru locuințe se recomandă asigurarea unui loc de parcare pentru biciclete pentru fiecare apartament.

<sup>6</sup> Potrivit P118

### Articolul 11) **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorul de utilități.
- (3) Lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente se execută în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.
- (5) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament sau pentru incinte fără împrejurimi la stradă contoarele vor fi amplasate în firide. Proiectul construcției va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare.
- (6) Dispunerea antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonia mobilă/ transmisii de date, a unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor precum și a cablurilor/ țevilor se va face numai cu respectarea prevederilor de la *Articolul 12*).
- (7) Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon, prin sistematizare verticală, la rețeaua publică de canalizare pluvială, cu aplicarea prevederilor alin.(8).
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă:
  - a. realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
  - b. limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
  - c. pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de **pavaje permeabile**.
- (9) Se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice, având în vedere potențialul natural al zonei. Amplasarea acestor sisteme se va face în cadrul unor proiecte care privesc întreaga clădire/ ansamblu de clădiri<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> În aplicarea prevederilor Legii nr.372/2005, republicată

- (10) Este obligatorie amplasarea unei platforme sau a unui spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.

#### **Articolul 12) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, *dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.*
- (3) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (5) Culorile pentru finisarea suprafețelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (6) Firmele și alte elemente publicitare vor respecta regulile stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (7) Acoperirea construcțiilor va fi plată sau asimilabilă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, sau cu forme speciale, moderne<sup>8</sup>).
- (8) Terasele vizibile de pe înălțimile inconjuratoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață.
- (9) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate.
- (10) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul vopsitorii parțiale) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (11) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică. Prin excepție, pentru construcțiile existente se admite amplasarea unităților exterioare ale sistemelor individuale de climatizare, cu condiția ca amplasarea să fie ordonată, aliniată, și fără trasee de instalații la exterior. Prin amplasare ordonată, aliniată se înțelege amplasarea în aceeași poziție în raport cu golurile fațadei, la toate nivelurile construcției.
- (12) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (13) Este interzisă utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a altor materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare.

---

<sup>8</sup> De exemplu pânze subțiri



- (14) Este interzisă utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, lambriuri PVC, tapet etc).
- (15) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

### Articolul 13) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă este  $H_{max} = 45,0$  metri.
- (2) În cadrul prezentului regulament înălțimea construcțiilor se măsoară de la **cota terenului natural**, înainte de executarea lucrărilor de construire, până la cel mai înalt punct al construcției.
- (3) Este admisă realizarea de subsoluri, cu respectarea studiului geotehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale<sup>9</sup>.

### Articolul 14) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este admisă numai dacă se asigură, *la sol, pe suprafața fațadelor construcțiilor și pe terasele/ acoperișul clădirilor*, procentele minime de spații verzi prevăzute în Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.152/2013 iar amenajarea spațiilor verzi se va face cu tipurile de plante cuprinse în anexa 2 la Hotărârea menționată.

### Articolul 15) ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se vor realiza obligatoriu din materiale durabile și de calitate.
- (2) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” sau a elementelor prefabricate din plastic care imită împrejmuirile din lemn, metal sau beton ”decorativ”.
- (3) Pentru locuințe colective, spații comerciale și alte servicii cu accesibilitate publică separația față de spațiul public se va face prin borduri, pavaje, garduri vii sau cu împrejmuiri joase ( $H_{max}=0,90$  metri).
- (4) Pentru învățământ și alte utilizări care presupun protecție, delimitarea față de spațiul public se va realiza cu împrejmuiri înalte care vor respecta următoarele reguli:
  - a. vor avea înălțimea minimă de 1,60 metri și înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 metri și înălțimea maximă de 0,8 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic sau scânduri din lemn, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
  - b. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirii va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, urmărindu-se totodată realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice;
  - c. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
  - d. Nu se admite dublarea părții transparente a împrejmuirii cu materiale opace;
  - e. Porțile se vor deschide fără a afecta spațiul public.

<sup>9</sup> Demisolul, spre deosebire de subsol, se consideră nivel suprateran al construcției (a se vedea P118/99)

- (5) Împrejmuirile orientate spre limitele laterale/ posterioare<sup>10</sup> vor fi, de regulă, opace, vor avea înălțimea minimă de 2,20 metri și înălțime maximă de 2,50 metri.
- (6) Prin excepție de la alin.(5), separațiile între incinte cu utilizări similare pot fi similare separațiilor spre spațiul public, cu acordul ambilor proprietari.

#### Capitolul IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### *Articolul 16) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

- (1) **POT<sub>max</sub>=60%**.

##### *Articolul 17) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

- (1) **CUT<sub>max</sub> = 3,60** mpADC/mp.teren

---

<sup>10</sup> Separații pe limite dincolo de care nu sunt circulații publice sau alte spații cu acces public nelimitat.

## B. ZRS\_1 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALA

### Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Incinte cuprinzând construcțiile speciale – respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea
- (2) În această categorie este cuprinsă incinta aflată în administrarea Serviciului Român de informații.
- (3) Având în vedere că incinta provine dintr-o zonă reglementată ca ZRE1, s-au preluat în general, reglementările specifice acestei subzone, pentru a permite autorizarea directă.

### Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALA

#### Articolul 1) UTILIZĂRI ADMISE

Anexe și amenajări necesare utilizării de bază: parcaje și garaje, anexe pentru pază și protecție, circulații de incintă, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, spații verzi, împrejurimi și alte asemenea.

#### Articolul 2) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții speciale, definite ca atare prin Lege<sup>11</sup>, cu următoarele condiții:
  - a. amplasarea acestora să nu genereze riscuri pentru sănătate în incintele adiacente încadrate în categoria *teritoriilor protejate*<sup>12</sup>.
  - b. să nu necesite instituirea de restricții în utilizarea terenurilor adiacente, potrivit reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate decât în cazul în care aceste restricții se reglementează printr-un PUZ avizat și aprobat conform legislației în vigoare.

#### Articolul 3) UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la Articolul 1) și Articolul 2).
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

---

<sup>11</sup> Definiția "Construcții speciale" a anexei 2 din Legea 50/1991, republicată, a fost modificată de pct. 11 al art. unic din LEGEA nr. 148 din 12 iulie 2016 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 15 iulie 2016.

<sup>12</sup> A se vedea definiția din *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* (ANEXA pag.18)

### Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Articolul 4) **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Gabaritele minime ale parcelelor vor respecta normele specifice.
- (2) Reguli minime privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.
- (3) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

#### Articolul 5) **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

- (1) În zona rezervată circulațiilor publice se admit numai amenajări și instalații legate de circulația și staționarea vehiculelor și pietonilor, lucrări de infrastructură tehnico-edilitară în varianta de amplasare subterană, signalistică ce respectă Regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.

#### Articolul 6) **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Depășirea aliniamentului este interzisă atât pentru nivelurile supraterane cât și pentru nivelurile subterane.
- (2) Amplasarea construcțiilor principale va fi retrasă de la aliniament.
- (3) **Retragerea minimă admisă ( $R_{\min}$ ) este de 10,00 metri.**
- (4) Prin excepție de la prevederile alin.(3), pentru construcțiile existente care se mențin se va păstra retragerea actuală de la aliniament.
- (5) În cazul în care corectă funcționare a construcțiilor nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor din **ZR<sup>13</sup>** adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente.
- (6) Limita minimă de retragere ( $R_{\min}$ ), stabilită potrivit alin.precedente se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv balcoanelor, bovindourilor, consolelor demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.
- (7) Fâșia dintre aliniament și retragerea minimă admisă, stabilită potrivit alin.precedente, constituie **fâșie non-aedificandi**, în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile.
- (8) Prin excepție de la alin.(7) este admisă amplasarea cabinelor-poartă și altor construcții necesare pentru siguranță și protecție, potrivit normelor specifice, în fâșia dintre *aliniament* și *retragerea minimă admisă*.
- (9) Anexele, altele decât cele menționate la alin.(8) se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament iar retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală).

<sup>13</sup> ZR = zone și subzone funcționale de reglementare, potrivit RLU PUG

### Articolul 7) **AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- (1) Retragera minimă admisă față de limitele laterale și limita posterioară este de jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de **5,0 metri**.
- (2) Prin excepție de la alin.(1), pentru construcțiile existente care se mențin se va păstra retragera actuală față de limitele laterale și limita posterioară, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- (3) Consolele, balcoanele sau bovindourile sau alte tipuri de rezalitări se admit fără a depăși limita maximă a edificabilului<sup>14</sup>, stabilită potrivit alineatelor precedente.
- (4) Depășirea limitelor minime ale retragerilor stabilite potrivit alineatelor (1)÷**Eroare!**  
**Fără sursă de referință.** se admite numai în următoarele cazuri:
  - a. Copertinele/ cornișele/ aticele/ streșinile situate la mai puțin de 5,0 metri peste cota terenului natural pot depăși limitele retragerilor cu condiția ca proiecția la sol a acestora (inclusiv elementele de colectare/ evacuare a apelor pluviale) să nu se apropie la mai puțin de 10 cm de limita interioară a împrejuririi, astfel încât picătura streșinii să cadă în incinta proprie, potrivit Codului Civil.
  - b. Cornișele/ aticele/ streșinile aflate la mai mult de 5,0 metri peste cota terenului natural pot depăși limitele edificabilului cu maxim 1,0 metru, fără ca proiecția la sol a acestora (inclusiv elementele de colectare a apelor pluviale) să nu se apropie la mai puțin de 10 cm de limita interioară a împrejuririi, astfel ca picătura streșinii să cadă în incinta proprie, potrivit Codului Civil.
  - c. Anexele parter (Înălțime maximă  $H_{max} \leq 4,0$  metri) se pot amplasa, față de limitele laterale și posterioare, retrase la distanțele minime prevăzute prin Codului Civil, respectiv la 0,60 metri în cazul zidurilor fără ferestre/ goluri cu vedere și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre/ goluri cu vedere.
  - d. Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

### Articolul 8) **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- (2) În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 metri**; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.
- (3) Distanțele se măsoară în punctul cel mai apropiat dintre clădiri.
- (4) Regulile stabilite potrivit alineatelor precedente sunt aplicabile și pentru console, balcoane, bovindourile sau alte tipuri de rezalitări.

<sup>14</sup> Edificabil = suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei, în cadrul căreia se va înscrie noua construcție

### Articolul 9) **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

#### (1) Reguli pentru accesul la carosabile:

- a. Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- b. **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct direct**.
- c. **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerința urbanistică minimală* de a avea o lățime de **4,00 metri** pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor<sup>15</sup>.
- d. Numărul și configurația acceselor carosabile se determină funcție de destinația clădirii, ținând seama de normele de securitate la incendiu și alte normative specifice.
- e. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.

#### (2) Reguli pentru accesul pietonal și pentru deplasări nemotorizate:

- a. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.
- b. În sensul prezentului articol, prin accesul pietonal se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, 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 sau obiceiului.
- c. Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Articolul 10) **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

(2) Autorizarea construcțiilor se va cu respectarea *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.113/2017.

### Articolul 11) **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele publice de echipare edilitară.
- (2) Lucrările de branșare la rețele se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (3) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament sau pentru incinte fără împrejmuire la stradă contoarele vor fi amplasate în firide. Proiectul

<sup>15</sup> Potrivit P118

construcțiilor noi vor include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare.

- (4) Dispunerea antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă/ transmisii de date, a unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor precum și a cablurilor/ țevilor se va face cu respectarea normelor specifice, ținând seama de condițiile de la Articolul 12).
- (5) Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon, prin sistematizare verticală, la rețeaua publică de canalizare pluvială, cu aplicarea prevederilor alin.(6).
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin limitarea sigilării suprafețelor din incintă și utilizarea pavajelor permeabile.
- (7) Se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice) <sup>16</sup> în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice, având în vedere potențialul natural al zonei.
- (8) Este obligatorie amplasarea unei platforme sau a unui spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.

#### *Articolul 12) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților, *dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.*
- (3) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (5) Culorile pentru finisarea suprafețelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (6) Acoperirea construcțiilor va fi de regulă plată (cu terasă). Se admite, pentru construcții cu mai puțin de 4 niveluri supraterane, acoperirea în pantă (cu șarpantă).
- (7) Terasele vizibile de pe înălțimile inconjuratoare se recomandă să fie înverzite.
- (8) Învelitorile în pantă (cu șarpantă) vor respecta următoarele condiții:
  - a. Panta învelitorii va fi cuprinsă între 11° și 45° (20%-100%).
  - b. Se utilizează materiale ceramice neglazurate (olane, țiglă). Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat:

<sup>16</sup> În aplicarea prevederilor Legii nr.372/2005, republicată

- i. Tip țiglă/ șindrilă: țiglă metalică, țiglă de beton, solzi din fibrociment, șindrilă bituminoasă; culorile admise vor fi din gama cărămiziu-brun, similare ceramicii.
  - ii. Materiale în foi: tablă plană zincată, tablă vopsită– plană sau cutată cu cute mici<sup>17</sup>. Tabla va fi vopsită în culori din gama cărămiziu-brun-gri.
  - iii. Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale cu durabilitate scăzută (precum materialele plastice), materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, materiale specifice construcțiilor industriale (panouri ondulate/ cutate cu cute mari/ adânci și alte asemenea).
- (9) Se va evita dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică. Prin excepție, pentru construcțiile existente se admite amplasarea unităților exterioare ale sistemelor individuale de climatizare, cu condiția ca amplasarea să fie ordonată, aliniată, și fără trasee de instalații la exterior. Prin amplasare ordonată, aliniată se înțelege amplasarea în aceeași poziție în raport cu golurile fațadei, la toate nivelurile construcției.
- (10) Firmele vor respecta regulile stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (11) Sunt interzise:
- a. utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, PVC tapet etc) la exterior.
  - b. utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a altor materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare.
  - c. utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată funcțiunii și locului.

### **Articolul 13) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- (1) Înălțimea maximă admisă este  **$H_{max} = 15,0$  metri**.
- (2) Înălțimea construcțiilor stabilită potrivit alin.precedent se măsoară pe perimetrul construcției, de la **cota terenului natural**, înainte de de executarea lucrărilor de construire, până punctul cel mai înalt al construcției.
- (3) Este admisă realizarea de subsoluri, cu respectarea studiului geotehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale<sup>18</sup>.
- (4) Peste înălțimea maximă înscrisă la alin.(1)-(2) se poate admite, cu respectarea **CUTmax**, un etaj tehnic ce ocupă cel mult 60% din suprafața nivelului curent și depășește  **$H_{max}$**  cu cel mult 4,00 metri.
- (5) Înălțimea construcțiilor se va corela cu distanțele față de construcțiile învecinate, astfel încât să se respecte cerințele de însorire.

<sup>17</sup> Cute cu înălțime maximă de 15 milimetri la distanță de 100-150 milimetri

<sup>18</sup> Demisolul, spre deosebire de subsol, se consideră nivel suprateran al construcției (a se vedea P118/99)



#### Articolul 14) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este admisă numai dacă se asigură, *la sol, pe suprafața fațadelor construcțiilor și pe terasele/ acoperișul clădirilor*, procentele minime de spații verzi prevăzute în Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.152/2013 iar amenajarea spațiilor verzi se va face cu tipurile de plante cuprinse în anexa 2 la Hotărârea menționată.

#### Articolul 15) ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se vor realiza obligatoriu din materiale durabile și de calitate.
- (2) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” sau a elementelor prefabricate din plastic care imită împrejmuirile din lemn, metal sau beton ”decorativ”.
- (3) Pentru utilizările care presupun protecție, delimitarea față de spațiul public se va realiza cu împrejmuiri înalte care vor respecta următoarele reguli:
  - a. Vor avea înălțimea minimă de 1,80 metri și înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 metri și înălțimea maximă de 0,8 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic sau scânduri din lemn; se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție;
  - b. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirii va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, urmărindu-se totodată realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice;
  - c. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
  - d. Se poate admite dublarea părții transparente a împrejmuirii cu materiale translucide;
  - e. Porțile se vor deschide fără a afecta spațiul public;
  - f. În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice.
- (4) Împrejmuiri orientate spre limitele laterale/ posterioare<sup>19</sup> vor fi, de regulă, opace, vor avea înălțimea minimă de 2,20 metri și înălțime maximă de 2,50 metri, fiind posibile supraînălțări transparente cu rol de protecție.

### Capitolul IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Articolul 16) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform normelor specifice fără a depăși **POT<sub>max</sub>=60%**.

#### Articolul 17) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform normelor specifice fără a depăși **CUT<sub>max</sub> = 3,00 mpADC/mp.teren**.

<sup>19</sup> Separații pe limite dincolo de care nu sunt circulații publice sau alte spații cu acces public nelimitat.



## C. ZRL 2A\_1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI

### Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

#### **CONSIDERAȚII GENERALE**

(1) Cuprinde partea din zona studiată adiacentă str.lt.Gh.Economu, ce se caracterizează prin:

- a. locuire individuală cu regim mic de înălțime (parter), și densitate mare;
- b. parcele în general mici (100-250 m), cu deschidere redusă(6,0-10,0 metri).

### Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **Articolul 1) UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- (2) locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale
- (3) Construcții și amenajări aferente utilizării de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri.

#### **Articolul 2) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Anexe gospodărești<sup>20</sup>;
- (2) Funcțiuni terțiare cu capacitate și adresabilitate redusă, care ocupă maxim 30% din ACD<sup>21</sup> :
  - a. comerț cu amănuntul în structuri de vânzare de mică capacitate;
  - b. Alimentație publică (cafenea/ ceainărie, cofetărie, covrigărie/simigerie etc);
  - c. Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, agenție de turism, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală și alte asemenea);
  - d. Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie și alte asemenea).
- (3) Utilizările înscrise la alineatele precedente se admit cu condiția respectării *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (vezi ANEXA pag.46) și a*
- (4) Publicitate potrivit regulilor stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.

#### **Articolul 3) UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la *Articolul 1) și Articolul 2).*

<sup>20</sup> Potrivit definiției din anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modificările ulterioare

<sup>21</sup> ACD = Aria construită desfășurată

- (2) Utilizările admise potrivit reglementărilor de la *Articolul 1*) și *Articolul 2*) dacă au program prelungit după orele 22:00 sau generează aglomerație de persoane și autovehicule. Prin utilizare care crează aglomerație de persoane se înțelege acea utilizare care presupune perturbarea fluxului pietonal prin staționarea persoanelor în dreptul obiectivului. Prin utilizări care crează aglomerație de autovehicule se înțelege orice utilizare care presupune perturbarea traficului rutier sau pietonal prin staționarea autovehiculelor pe domeniul public în locuri neamenajate/ nereglementate în acest scop sau prin generarea unui flux de intrare/ieșire mai mare de 1 autovehicul/10 minute.
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

#### *Articolul 4) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)*

- (1) Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc condițiile din *Tabelul 1*.

Regimul de construire	Dimensiune minima		Raport între lățime și adâncime parcelă $I/L$	Unghiul $\alpha$ format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale
	Suprafata $S$ (mp)	Front $I$ (m)		
Inșiruit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b><math>1/1 \div 1/5</math></b>	<b><math>75^\circ \div 105^\circ</math></b>
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>		
Izolată	<b>200</b>	<b>12</b>		

*Tabelul 1 Condiții de construibilitate a parcelelor în ZRL 2a\_1*

- (2) Față de prevederile din *Tabelul 1* se fac următoarele precizări:
- Pentru cifrele cuprinse în *Tabelul 1* se admite o toleranță de 10%.
  - Pentru parcelele dezmembrate în adâncime, care îndeplinesc condițiile de soluționare a accesului prevăzute la *Articolul 9*) se consideră frontul  $I$  și raportul  $I/L$  în zona în care parcela se lărgiște și se poate trasa edificabilul potrivit prevederilor de la *Articolul 6*) și *Articolul 7*).
- (3) Parcelele existente la data aprobării prezentului regulament care nu îndeplinesc condițiile de gabarit din *Tabelul 1*, dar îndeplinesc condițiile înscrise la celelalte articole din prezentul titlu pot fi considerate construibile, prin excepție de la prevederile alin.(1) dacă îndeplinesc condițiile din *Tabelul 2*:

Regimul de construire	Dimensiune minima		Suprafață minimă edificabilă, conf. <i>Articolul 6</i> ) și <i>Articolul 7</i> ) (mp)	Raportul $I/L$ Unghiul $\alpha$
	Suprafata $S$ (mp)	Front $I$ (m)		
Inșiruit	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>50</b>	<b><math>2/1 \div 1/5</math> <math>60^\circ \div 120^\circ</math></b>
Cuplat	<b>150</b>	<b>9</b>		

Izolot	200	12	
--------	-----	----	--

Tabelul 2 Condiții derogatorii de construibilitate a parcelelor existente în ZRL 2a\_1

- (4) Prin suprafață edificabilă se înțelege suprafața delimitată de retragerile minime admise față de limitele parcelei, stabilite în conformitate cu *Articolul 6)* și *Articolul 7)*.
- (5) Precizările de la alin.(2) se aplică corespunzător și cifrelor din *Tabelul 2*.
- (6) Regulile minimale privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

#### *Articolul 5) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE*

- (1) Străzile vor păstra prospectele actuale, de stradă de categoria a III-a, potrivit planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, SC. 2000. Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin taierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu o lungime de minim **8,0 metri**.
- (2) În zona rezervată drumului se admit numai amenajări și instalații legate de circulația și staționarea vehiculelor și pietonilor, lucrări de infrastructură tehnico-edilitară în varianta de amplasare subterană, plantații de aliniament, signalistică ce respectă Regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța cu H.C.L.M.Ct. nr. 260/2010.

#### *Articolul 6) AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT*

- (1) La amplasarea construcțiilor noi se va urmări acoperirea calcanelor existente ale construcțiilor în stare bună și se va evita crearea de noi calcane vizibile din spațiul public.
- (2) Amplasarea construcțiilor principale va fi la aliniament (**Ra=0**) sau retrasă de la aliniament (**Ra>0**), după cum urmează:
  - a. Construcțiile se amplasează pe aliniament în oricare din următoarele cazuri:
    - i. dacă ambele construcții de pe parcelele adiacente sunt amplasate pe aliniament;
    - ii. dacă noua construcție se cuplează la calcan cu o construcție amplasată pe aliniament.
  - b. În oricare alte cazuri decât cele înscrise la lit.a amplasarea construcțiilor va fi retrasă de la aliniament.
- (3) În cazul construcțiilor retrase de la aliniament se vor respecta următoarele reguli:
  - a. retragerea va fi cuprinsă între **Ra<sub>min</sub> = 2,00 metri** și **Ra<sub>max</sub> = 6,00 metri**.
  - b. În cazul cuplării la calcan, în aplicarea prevederilor alin.(1), se preia linia de aliniere a construcției adiacente (**Ra<sub>v</sub>**), pe cel puțin 2,0 metri, chiar dacă nu se încadrează între limitele înscrise la lit.a, însă cu respectarea prevederilor de la alin.(2); dacă retragerea de la aliniament a vecinului **Ra<sub>v</sub>** este cuprinsă între 0,0÷2,0 metri, *retragerea vecinului devine retragere minimă admisă (Ra<sub>min</sub> = Ra<sub>v</sub>)*.

- c. Dacă construcția se cuplează la ambele calcane se preia retragerea ambelor construcții adiacente potrivit lit.b.
- (4) Depășirea aliniamentului este interzisă, atât pentru nivelurile supraterane cât și pentru nivelurile subterane. Nu sunt admise niciun fel de rezalitări<sup>22</sup> care să depășească aliniamentul, afectând circulația pietonală (trepte, rampe, jardiniere etc).
- (5) Față de prevederile alin.(4) se admit următoarele excepții *locale*:
- a. cornișele/ streșinile a căror cotă inferioară este situată la mai mult de 4,0 metri peste cota trotuarului pot depăși aliniamentul cu maxim 0,9 metri, dacă:
- nu afectează zona de protecție a rețelelor edilitare sau arborii de aliniament,
  - proiecția lor nu se apropie la mai puțin de 0,5 metri de marginea trotuarului,
  - acoperișul este echipat cu sistem de colectare a apelor pluviale și parazăpezi.
- b. Balcoanele, bovindourile și consolele a căror cotă inferioară este situată la mai mult de 4,0 metri peste cota trotuarului și ocupă maxim 1/3 din lățimea construcției pot depăși aliniamentul cu maxim 0,9 metri, dacă:
- nu afectează zona de protecție a rețelelor edilitare sau arborii de aliniament,
  - proiecția lor nu se apropie la mai puțin de 0,5 metri de marginea trotuarului
  - sunt situate la cel puțin 2,0 metri de limitele laterale ale parcelei.
- (6) În cazul intervențiilor la construcțiile existente care se mențin se admite păstrarea retragerii actuale, chiar dacă nu se încadrează în prevederile alin.(3), dacă sunt respectate prevederile de la alin.(4)-(5).
- (7) Limita minimă de retragere (**R<sub>min</sub>**), stabilită potrivit alin.(3) se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) cu următoarele excepții:
- a. cornișele/ streșinile și parasolarele pot depăși limita minimă de retragere maxim 1,20 metri cu respectarea prevederilor alin.(4)-(5);
- b. alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, **cumulat**, mai mult de **1/3** din lungimea fațadei se pot admite, cu respectarea prevederilor alin.(4)-(5), după cum urmează:
- terase, balcoane sau bovindouri care ies din planul fațadei cu maxim **1,20 m** și sunt situate la minim **2,0 m** de limitele laterale ale parcelei.
  - copertine necirculabile

---

<sup>22</sup> Rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

- (8) Fâșia dintre *aliniament* și *retragerea minimă admisă* constituie **fâșie non-aedificandi**, în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile, acceselor în construcție, elementelor de semnalistică, teraselor neacoperite ridicate cu maxim 0,40 metri peste cota terenului natural.
- (9) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament. Se interzice amplasarea anexelor pe poziții mai avansate decât construcția principală față de aliniament.

#### Articolul 7) **AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- (1) În cazul existenței unui calcan pe una dintre limitele laterale clădirea se va alipi de acesta și se va retrage față de limita opusă potrivit prevederilor de la alin.(4) lit.b-c.
- (2) În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (3) Calcanele noi create potrivit alin.(1)-(2) nu vor depăși lungimea calcanelor existente. În cazul în care adâncimea construcției, determinată de limita minimă de retragere de la aliniament ( $R_{\min}$ ) stabilită la *Articolul 6*) și retragerea posterioară minimă stabilită la alin.(5) permite prelungirea edificabilului dincolo de limita calcanului/ calcanelor existente, dincolo de limita calcanelor edificabilul se decupează potrivit regulilor de la alin.(4).
- (4) În cazul construcțiilor retrase față de limitele laterale, retragerile minime admise sunt:
  - a. În cazul zidurilor fără ferestre/ goluri cu vedere:
    - i. 0,60 metri, dacă înălțimea zidului nu depășește 3,0 metri;
    - ii. 1,0 metru, dacă înălțimea zidului depășește 3,0 metri (fără a depăși 10,0 metri).
  - b. În cazul zidurilor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, retragerea minimă admisă este de  $\frac{1}{4}$  din înălțimea zidului orientat către limita laterală respectivă, dar nu mai puțin de 2,0 metri; reglementarea se aplică dacă înălțimea zidului orientat spre limita laterală respectivă nu depășește 10,0 metri;
  - c. În cazul zidurilor care depășesc 10,0 metri retragerea minimă admisă față de limitele laterale va fi de  $\frac{1}{4}$  din înălțimea zidului orientat către limita laterală respectivă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- (5) Retragerea minimă față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea zidului orientat către limita posterioară, dar nu mai puțin de **3,0 metri**. Prin excepție, în cazul existenței unui calcan pe limita posterioară de admite cuplarea la acesta.
- (6) Cuplarea la calcan se realizează între construcții din aceeași categorie: se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele. Nu este obligatorie cuplarea cu o construcție în stare precară dacă este posibilă o altă soluție de organizare a incintei.
- (7) Este permisă adosarea la împrejmirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

### Articolul 8) **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Distanța minimă admisă între construcțiile nealipite situate pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), distanța minimă admisă între o construcție principală și o anexă parter (cu înălțime maximă  $H_{max} \leq 4,0$  metri), nealipite poate fi:
  - a. minim 2,0 metri dacă oricare dintre construcții are la parter ferestre cu vedere orientate spre cealaltă
  - b. minim 1,0 metru dacă niciuna dintre construcții nu are la parter ferestre cu vedere orientate spre cealaltă.
- (3) Distanța minimă între anexele nealipite de pe aceeași parcelă va fi de 1,0 metru.
- (4) Distanțele se măsoară în punctul cel mai apropiat dintre clădiri.

### Articolul 9) **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- (1) Reguli pentru accesul carosabil:
  - a. Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
  - b. **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct** sau (după caz) prin **servitute reglementată urbanistic<sup>23</sup> și legal<sup>24</sup>**,
  - c. **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerința urbanistică minimală* de a avea o lățime de 3,00 metri. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 metri la drumul deschis circulației publice. În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **4,00 metri<sup>25</sup>**.
  - d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.
- (2) Reguli pentru accesul pietonal și pentru deplasări nemotorizate:
  - a. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.
  - b. În sensul prezentului articol, prin accesul pietonal se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe

<sup>23</sup> care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată.

<sup>24</sup> înscrisă într-un act valabil față de terti (grevare înscrisă în Cartea Funciară)

<sup>25</sup> Potrivit P118



terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- c. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Articolul 10) STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.
- (2) Autorizarea construcțiilor se va cu respectarea *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.113/2017.

#### **Articolul 11) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Lucrările de branșare la rețele se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (3) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament sau pentru incinte fără împrejmuire la stradă contoarele vor fi amplasate în firide. Proiectul construcției va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare.
- (4) Dispunerea antenelor TV-satelit, a unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor precum și a cablurilor/ țevilor se va face numai cu respectarea prevederilor de la *Articolul 12*). Nu se admite amplasarea de piloni/piloneți de susținere a antenelor pentru telefonia mobilă/ transmisii de date.
- (5) Se va limita la maxim a aportul de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin reducerea sigilării suprafețelor din incintă la minimum necesar și utilizarea pavajelor permeabile.
- (6) În aplicarea prevederilor Legii nr.372/2005, republicată, se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice, având în vedere potențialul natural al zonei.
- (7) Facilitățile destinate colectării și evacuării deșeurilor menajere se vor soluționa conform normelor sanitare.

#### **Articolul 12) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- (2) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

- (3) Calcanele vizibile din domeniul public vor fi tratate cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- (4) Sunt interzise fațadele oarbe orientate spre stradă.
- (5) Sunt interzise mansardele false<sup>26</sup>.
- (6) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale ale acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (7) Culorile pentru finisarea suprafețelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (8) Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (cu șarpantă).
- (9) În cazul învelitorilor în terasă se recomandă amenajarea ca terase înverzite (vezi Articolul 14)).
- (10) Învelitorile în pantă (cu șarpantă) vor respecta următoarele condiții:
  - a. Panta învelitorii va fi cuprinsă între 11° și 45° (20%-100%).
  - b. Se recomandă utilizarea materialelor ceramice neglazurate (olane, țiglă), tradiționale. Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat:
    - i. Tip țiglă/ șindrilă: țiglă metalică, țiglă de beton, solzi din fibrociment, șindrilă bituminoasă; culorile admise vor fi din gama cărămiziu-brun, similare ceramicii.
    - ii. Materiale în foi: tablă plană zincată, tablă vopsită– plană sau cutată cu cute mici<sup>27</sup>. Tabla va fi vopsită în culori din gama cărămiziu-brun-gri.
  - c. Nu se admit pentru realizarea învelitorilor:
    - i. materiale cu durabilitate scăzută precum materialele plastice
    - ii. azbocimentul și tabla stralucitoare de aluminiu
    - iii. panouri ondulate/ cutate cu cute mari/ adânci (specifice construcțiilor industriale)
- (11) Firmele și alte elemente publicitare vor respecta regulile stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (12) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate.
- (13) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică.
- (14) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

<sup>26</sup> spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta definiția acesteia

<sup>27</sup> Cute cu înălțime maximă de 15 milimetri la distanță de 100-150 milimetri

- (15) Este interzisă utilizarea materialelor cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare.
- (16) Este interzisă utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, lambriuri PVC, tapet etc).
- (17) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

### Articolul 13) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă este  $H_{max} = 10,0$  metri.
- (2) Înălțimea construcțiilor stabilită potrivit alin.precedent se măsoară pe perimetrul construcției, de la **cota terenului natural**, înainte de de executarea lucrărilor de construire, până punctul cel mai înalt al streașinii/ cornișei/ aticului.
- (3) Înălțimea acoperișului nu va depăși **4,0** metri peste nivelul streașinii/ cornișei.
- (4) Se admit mansarde în următoarele condiții:
  - a. Se se înscriu în volumul acoperișului realizat cu respectarea reglementărilor de la *Articolul 12)*
  - b. Nu ocupă mai mult de 60% din aria nivelului curent
- (5) Este admisă realizarea de subsoluri, cu respectarea studiului geotehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale<sup>28</sup>.
- (6) Față de înălțimea maximă înscrisă la alin.(1) se admit depășiri de maxim 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa/ streașina clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (7) Înălțimea construcțiilor se va corela cu distanțele față de construcțiile învecinate, astfel încât să se respecte cerințele de însorire.

### Articolul 14) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este admisă numai dacă se asigură, *la sol, pe suprafața fațadelor construcțiilor și pe terasele/ acoperișul clădirilor*, procentele minime de spații verzi prevăzute în Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.152/2013 iar amenajarea spațiilor verzi se va face cu tipurile de plante cuprinse în anexa 2 la Hotărârea menționată.

### Articolul 15) ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se vor realiza obligatoriu din materiale durabile și de calitate.
- (2) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” sau a elementelor prefabricate din plastic care imită împrejmuirile din lemn, metal sau beton ”decorativ”.
- (3) Pentru spații comerciale și alte servicii cu accesibilitate publică separația față de spațiul public poate face prin borduri, pavaje, garduri vii sau cu împrejmuiri joase ( $H_{max}=0,90$  metri).

<sup>28</sup> Demisolul, spre deosebire de subsol, se consideră nivel suprateran al construcției (a se vedea P118/99)

- (4) Pentru locuire și alte utilizări care presupun protecție, delimitarea față de spațiul public se va realiza cu împrejurimi înalte care vor respecta următoarele reguli:
- vor avea înălțimea minimă de 1,80 metri și înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 metri și înălțimea maximă de 0,8 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic sau scânduri din lemn, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
  - Tratamentul arhitectural al împrejuririi va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, urmărindu-se totodată realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice;
  - Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
  - Nu se admite dublarea părții transparente a împrejuririi cu materiale opace;
  - Porțile se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (5) Împrejuririle orientate spre limitele laterale/ posterioare<sup>29</sup> vor fi, de regulă, opace, vor avea înălțimea minimă de 2,20 metri și înălțime maximă de 2,50 metri.

#### Capitolul IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### *Articolul 16) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POT<sub>max</sub>=60%.**

##### *Articolul 17) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

(1) **CUT<sub>max</sub> = 1,3** mpADC/mp.teren.

(2) Pentru mansardării realizate în condițiile alin.(4) de la *Articolul 13*) se poate admite **CUT<sub>max</sub> = 1,51** mpADC/mp.teren.

---

<sup>29</sup> Separații pe limite dincolo de care nu sunt circulații publice sau alte spații cu acces public nelimitat.

## **D. ZRCM 2\_1 - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE INALTIME MIC SI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONȚINÂND SERVICII DE INTERES GENERAL, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI LOCUINȚE**

### **Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

#### **CONSIDERAȚII GENERALE**

(1) Cuprinde partea din zona studiată situată la intersecția str.Unirii cu str.It.Gh.Economu, ce se caracterizează prin:

- a. Mixitate funcțională: servicii comerciale, mică producție, locuințe;
- b. construcții cu regim mic de înălțime (P - P+2) și densitate relativ ridicată;
- c. parcele în general reduse (200-400 m), cu deschidere redusă (8,0-15,0 metri).

### **Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1) UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) locuințe cu partiu obisnuit si locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- (2) Construcții și amenajări aferente utilizării de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri.

#### **Articolul 2) UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) instituții și echipamente publice;
- (2) Funcțiuni terțiare cu capacitate și adresabilitate redusă:
  - a. comerț cu amănuntul în structuri de vânzare de mică capacitate;
  - b. Alimentație publică (pizzerie, fast-food, cafenea/ ceainărie, cofetărie, covrigărie/simigerie etc) cu condiția ca localurile care desfac băuturi alcoolice să fie amplasate la mai mult de 100 m de unități de ocrotire și unități de educație pentru minori sau de lăcașuri de cult;
  - c. Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, agenție de turism, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală și alte asemenea);
  - d. Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie și alte asemenea)
  - e. Servicii manufacturiere (reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi ș.a.)
  - f. Structuri de primire turistică de mică capacitate: pensiuni

- (3) Administrarea afacerilor și servicii bancare: sedii de firme, clădiri de birouri, agenție bancară, firmă asigurări, ș.a.
- (4) loisir și sport în spații acoperite.
- (5) Mică producție care nu necesită trafic greu și nu are mai mult de 5 lucrători/schimb
- (6) parcaje la sol și multietajate;
- (7) Publicitate potrivit regulilor stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (8) Anexe gospodărești<sup>30</sup>;
- (9) Utilizările înscrise la alineatele precedente se admit cu condiția respectării *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (vezi ANEXA pag.46)*

### Articolul 3) **UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la *Articolul 1)* și *Articolul 2)*.
- (2) Utilizările admise potrivit reglementărilor de la *Articolul 1)* și *Articolul 2)* dacă au program prelungit după orele 22:00 sau generează aglomerație de persoane și autovehicule. Prin utilizare care crează aglomerație de persoane se înțelege acea utilizare care presupune perturbarea fluxului pietonal prin staționarea persoanelor în dreptul obiectivului. Prin utilizări care crează aglomerație de autovehicule se înțelege orice utilizare care presupune perturbarea traficului rutier sau pietonal prin staționarea autovehiculelor pe domeniul public în locuri neamenajate/ nereglementate în acest scop sau prin generarea unui flux de intrare/ieșire mai mare de 1 autovehicul/10 minute.
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## Capitolul III. **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4) **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Pentru locuințe individuale precum și pentru locuințe individuale care au la parter spații pentru servicii ce ocupă maxim 30% din ACD, sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc condițiile din *Tabelul 3*.

Regimul de construire	Dimensiune minima		Raport între lățime și adâncime parcelă <i>I/L</i>	Unghiul $\alpha$ format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale
	Suprafata <i>S</i> (mp)	Front <i>I</i> (m)		
Inșiruit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>1/1 ÷ 1/5</b>	<b>75° ÷ 105°</b>

<sup>30</sup> Potrivit definiției din anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modificările ulterioare

Regimul de	Dimensiune minima		Raport între lățime	Unghiul $\alpha$ format de
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>		
Izolat	<b>200</b>	<b>12</b>		

Tabelul 3 Condiții de construibilitate a parcelelor pentru locuire în ZRCM2\_1

(2) Pentru alte utilizări admise, gabaritele minime ale parcelelor trebuie să îndeplinească condițiile din Tabelul 2:

Regimul de construire	Dimensiune minima		Raport între lățime și adâncime parcelă $I/L$	Unghiul $\alpha$ format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale
	Suprafata $S$ (mp)	Front $I$ (m)		
Inșiruit <sup>31</sup>	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>2/1 ÷ 1/5</b>	<b>75° ÷ 105°</b>
Cuplat <sup>32</sup>	<b>250</b>	<b>12</b>		
Izolat	<b>350</b>	<b>12</b>		

Tabelul 4 Condiții de construibilitate a parcelelor pentru alte funcțiuni decât locuirea în ZRCM2\_1

(3) Față de prevederile din Tabelul 3 și Tabelul 4 se fac următoarele precizări:

- a. Pentru cifrele cuprinse în Tabelul 3 și Tabelul 4 se admite o toleranță de 10%.
- b. Pentru parcelele dezmembrate în adâncime, sau pentru parcele cu forme neregulate, care îndeplinesc condițiile de soluționare a accesului prevăzute la Articolul 9) se consideră frontul  $I$  și raportul  $I/L$  în zona în care parcela se lărgeste și se poate trasa edificabilul potrivit prevederilor de la Articolul 6) și Articolul 7), dacă edificabilul astfel trasat îndeplinește următoarele condiții minime:
  - i. suprafața edificabilului să fie de cel puțin 50 mp.
  - ii. Lățimea minimă a edificabilului este de 4,0 metri

(4) Regulile minime privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

#### Articolul 5) **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

- (1) Străzile vor păstra prospectele actuale, de stradă de categoria a III-a, potrivit planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, SC. 2000. Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin taierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu o lungime de minim **8,0** metri.
- (2) În zona rezervată drumului se admit numai amenajări și instalații legate de circulația și staționarea vehiculelor și pietonilor, lucrări de infrastructură tehnico-edilitară în varianta de amplasare subterană, plantații de aliniament, signalistică ce respectă Regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța cu H.C.L.M.Ct. nr. 260/2010.

<sup>31</sup> Numai în caz de compatibilitate funcțională

<sup>32</sup>

**Articolul 6) AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) La amplasarea construcțiilor noi se va urmări acoperirea calcanelor existente ale construcțiilor în stare bună, dacă nu intervine o incompatibilitate funcțională și se va evita crearea de noi calcane vizibile din spațiul public.
- (2) Amplasarea construcțiilor principale va fi la aliniament ( **$R_a=0$** ) sau retrasă de la aliniament ( **$R_a>0$** ), după cum urmează:
  - a. Construcțiile se amplasează pe aliniament în oricare din următoarele cazuri:
    - i. dacă ambele construcții de pe parcelele adiacente sunt amplasate pe aliniament;
    - ii. dacă noua construcție se cuplează la calcan cu o construcție amplasată pe aliniament.
  - b. În oricare alte cazuri decât cele înscrise la lit.a amplasarea construcțiilor va fi retrasă de la aliniament.
- (3) În cazul construcțiilor retrase de la aliniament se vor respecta următoarele reguli:
  - a. retragerea va fi cuprinsă între  **$R_{a\min} = 2,00$  metri și  $R_{a\max} = 6,00$  metri.**
  - b. În cazul cuplării la calcan, în aplicarea prevederilor alin.(1), se preia linia de aliniere a construcției adiacente ( **$R_{av}$** ), pe cel puțin 2,0 metri, chiar dacă nu se încadrează între limitele înscrise la lit.a, însă cu respectarea prevederilor de la alin.(3); dacă retragerea de la aliniament a vecinului  **$R_{av}$**  este cuprinsă între 0,0÷2,0 metri, *retragerea vecinului devine retragere minimă admisă ( $R_{a\min} = R_{av}$ )*.
  - c. Dacă construcția se cuplează la ambele calcane se preia retragerea ambelor construcții adiacente potrivit lit.(3)b.
  - d. Pentru construcțiile izolate se poate admite o retragere majorată peste  **$R_{f\max}$** , justificată prin cerințe funcționale, prin păstrarea unor arbori maturi, sau alte restricții specifice amplasamentului.
- (4) Depășirea aliniamentului este interzisă, atât pentru nivelurile supraterane cât și pentru nivelurile subterane. Nu sunt admise niciun fel de rezalitări<sup>33</sup> care să depășească aliniamentul, afectând circulația pietonală (trepte, rampe, jardiniere etc).
- (5) Față de prevederile alin.(4) se admit următoarele excepții *locale*:
  - a. cornișele/ streșinile a căror cotă inferioară este situată la mai mult de 4,0 metri peste cota trotuarului pot depăși aliniamentul cu maxim 0,9 metri, dacă:
    - i. nu afectează zona de protecție a rețelelor edilitare sau arborii de aliniament,
    - ii. proiecția lor nu se apropie la mai puțin de 0,5 metri de marginea trotuarului,

<sup>33</sup> Rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare



- iii. acoperișul este echipat cu sistem de colectare a apelor pluviale și parazăpezi.
- b. Balcoanele, bovindourile și consolele a căror cotă inferioară este situată la mai mult de 4,0 metri peste cota trotuarului și ocupă maxim 1/3 din lățimea construcției pot depăși aliniamentul cu maxim 0,9 metri, dacă:
  - i. nu afectează zona de protecție a rețelelor edilitare sau arborii de aliniament,
  - ii. proiecția lor nu se apropie la mai puțin de 0,5 metri de marginea trotuarului
  - iii. sunt situate la cel puțin 2,0 metri de limitele laterale ale parcelei.
- (6) În cazul intervențiilor la construcțiile existente care se mențin se admite păstrarea retragerii actuale, chiar dacă nu se încadrează în prevederile alin.(3), dacă sunt respectate prevederile de la alin.(4)-(5).
- (7) Limita minimă de retragere (**R<sub>min</sub>**) se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) cu următoarele excepții:
  - a. cornișele/ streșinile și parasolarele pot depăși limita minimă de retragere maxim 1,20 metri cu respectarea prevederilor alin.(4)-(5);
  - b. alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, **cumulat**, mai mult de **1/3** din lungimea fațadei se pot admite, cu respectarea prevederilor alin.(4)-(5), după cum urmează:
    - i. terase, balcoane sau bovindouri care ies din planul fațadei cu maxim **1,20 m** și sunt situate la minim **2,0 m** de limitele laterale ale parcelei.
    - ii. copertine necirculabile
- (8) Fâșia dintre *aliniament* și *retragerea minimă admisă* constituie **fâșie non-aedificandi**, în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile, acceselor în construcție, elementelor de semnalistică, teraselor neacoperite ridicate cu maxim 0,40 metri peste cota terenului natural.
- (9) Pentru parcelele de colț amplasarea față de aliniament se stabilește față de ambele străzi, cu aplicarea prevederilor de la *Articolul 5*).
- (10) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament. Se interzice amplasarea anexelor pe poziții mai avansate decât construcția principală față de aliniament.

#### **Articolul 7) AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- (1) În cazul existenței unui calcan pe una dintre limitele laterale clădirea se va alipi de acesta și se va retrage față de limita opusă potrivit prevederilor de la alin.(4) lit.b-c.
- (2) În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (3) Calcanele noi create potrivit alin.(1)-(2) nu vor depăși lungimea calcanelor existente. În cazul în care adâncimea construcției, determinată de limita minimă de retragere de la aliniament (**R<sub>min</sub>**) stabilită la *Articolul 6*) și retragerea posterioară minimă stabilită la alin.(5) permite prelungirea edificabilului dincolo

de limita calcanului/ calcanelor existente, dincolo de limita calcanelor edificabilul se decupează potrivit regulilor de la alin.(4).

- (4) În cazul construcțiilor retrase față de limitele laterale, retragerile minime admise sunt:
- a. În cazul zidurilor fără ferestre/ goluri cu vedere:
    - i. 0,60 metri, dacă înălțimea zidului nu depășește 3,0 metri;
    - ii. 1,0 metru, dacă înălțimea zidului depășește 3,0 metri (fără a depăși 10,0 metri).
  - b. În cazul zidurilor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, retragerea minimă admisă este de  $\frac{1}{4}$  din înălțimea zidului orientat către limita laterală respectivă, dar nu mai puțin de 2,0 metri; reglementarea se aplică dacă înălțimea zidului orientat spre limita laterală respectivă nu depășește 10,0 metri;
  - c. În cazul zidurilor care depășesc 10,0 metri retragerea minimă admisă față de limitele laterale va fi de  $\frac{1}{4}$  din înălțimea zidului orientat către limita laterală respectivă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin.(1), nu este obligatorie cuplarea la calcan în cazul incompatibilității funcționale. Față de prevederile de la alin.(2) nu se admit excepții – în porțiunile de țesut cu regim de construire continuu nu se admite amplasarea construcțiilor incompatibile.
- (6) Retragerea minimă față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea zidului orientat către limita posterioară, dar nu mai puțin de **3,0 metri**. Prin excepție, în cazul existenței unui calcan pe limita posterioară de admite cuplarea la acesta.
- (7) Pentru parcelele de colț nu există retragere posterioară ci numai retrageri laterale.
- (8) Cuplarea la calcan se realizează între construcții din aceeași categorie: se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele. Nu este obligatorie cuplarea cu o construcție în stare precară dacă este posibilă o altă soluție de organizare a incintei.
- (9) Este permisă adosarea la împrejmuirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmuirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

#### **Articolul 8) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Distanța minimă admisă între construcțiile nealipite situate pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), distanța minimă admisă între o construcție principală și o anexă parter (cu înălțime maximă  $H_{max} \leq 4,0$  metri), nealipite poate fi:
- a. minim 2,0 metri dacă oricare dintre construcții are la parter ferestre cu vedere orientate spre cealaltă

- b. minim 1,0 metru dacă niciuna dintre construcții nu are la parter ferestre cu vedere orientate spre cealaltă.
- (3) Distanța minimă între anexele nealipite de pe aceeași parcelă va fi de 1,0 metru.
- (4) Distanțele se măsoară în punctul cel mai apropiat dintre clădiri.

#### Articolul 9) **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### (1) Reguli pentru accesul la carosabile:

- a. Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- b. **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct direct** sau (după caz) prin **servitute reglementată urbanistic<sup>34</sup> și legal<sup>35</sup>**,
- c. **Accesul carosabil** definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerința urbanistică minimală* de a avea o lățime de 3,00 metri. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 metri la drumul deschis circulației publice. În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se măsoară la **4,00 metri<sup>36</sup>**.
- d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.

##### (2) Reguli pentru accesul pietonal și pentru deplasări nemotorizate:

- a. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.
- b. În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, 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 sau obiceiului.
- c. Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Articolul 10) **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

##### (2) Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări*

<sup>34</sup> care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată.

<sup>35</sup> înscrisă într-un act valabil față de terti (grevare înscrisă în Cartea Funciară)

<sup>36</sup> Potrivit P118

autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.113/2017.

#### **Articolul 11) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Lucrările de branșare la rețele se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (3) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament sau pentru incinte fără împrejmuire la stradă contoarele vor fi amplasate în firide. Proiectul construcției va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare.
- (4) Dispunerea antenelor TV-satelit, a unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor precum și a cablurilor/ țevilor se va face numai cu respectarea prevederilor de la *Articolul 12*). Nu se admite amplasarea de piloni/piloneți de susținere a antenelor pentru telefonia mobilă/ transmisii de date.
- (5) Se va limita la maxim a aportul de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin reducerea sigilării suprafețelor din incintă la minimum necesar și utilizarea pavajelor permeabile.
- (6) În aplicarea prevederilor Legii nr.372/2005, republicată, se recomandă **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice, având în vedere potențialul natural al zonei.
- (7) Facilitățile destinate colectării și evacuării deșeurilor menajere se vor soluționa conform normelor sanitare.

#### **Articolul 12) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) 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.
- (2) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (3) Calcanele vizibile din domeniul public vor fi tratate cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- (4) Sunt interzise fațadele oarbe orientate spre stradă.
- (5) Sunt interzise mansardele false<sup>37</sup>.
- (6) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale ale acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

<sup>37</sup> spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta definiția acesteia

- (7) Culorile pentru finisarea suprafețelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (8) Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (cu șarpantă).
- (9) În cazul învelitorilor în terasă se recomandă amenajarea ca terase înverzite (vezi *Articolul 14*).
- (10) Învelitorile în pantă (cu șarpantă) vor respecta următoarele condiții:
- Panta învelitorii va fi cuprinsă între 11° și 45° (20%-100%).
  - Se recomandă utilizarea materialelor ceramice neglazurate (olane, țiglă), tradiționale. Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat:
    - Tip țiglă/ șindrilă: țiglă metalică, țiglă de beton, solzi din fibrociment, șindrilă bituminoasă; culorile admise vor fi din gama cărămiziu-brun, similare ceramicii.
    - Materiale în foi: tablă plană zincată, tablă vopsită– plană sau cutată cu cute mici<sup>38</sup>. Tabla va fi vopsită în culori din gama cărămiziu-brun-gri.
  - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor:
    - materiale cu durabilitate scăzută precum materialele plastice
    - azbocimentul și tabla stralucitoare de aluminiu
    - panouri ondulate/ cutate cu cute mari/ adânci (specifice construcțiilor industriale)
- (11) Firmele și alte elemente publicitare vor respecta regulile stabilite prin regulamentul de signalistică aprobat de Consiliul local al municipiului Constanța.
- (12) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate.
- (13) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică.
- (14) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (15) Este interzisă utilizarea materialelor cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare.
- (16) Este interzisă utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, lambriuri PVC, tapet etc).
- (17) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.

<sup>38</sup> Cute cu înălțime maximă de 15 milimetri la distanță de 100-150 milimetri

### Articolul 13) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă este  $H_{max} = 10,0$  metri.
- (2) Înălțimea construcțiilor stabilită potrivit alin.precedent se măsoară pe perimetrul construcției, de la **cota terenului natural**, înainte de de executarea lucrărilor de construire, până punctul cel mai înalt al streșinii/ cornișei/ aticului.
- (3) Înălțimea acoperișului nu va depăși **4,0** metri peste nivelul streșinii/ cornișei.
- (4) Se admit mansarde în următoarele condiții:
  - a. Se se înscriu în volumul acoperișului realizat cu respectarea reglementărilor de la *Articolul 12)*
  - b. Nu ocupă mai mult de 60% din aria nivelului curent.
- (5) Este admisă realizarea de subsoluri, cu respectarea studiului geotehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale<sup>39</sup>.
- (6) Față de înălțimea maximă înscrisă la alin.(1) se admit depășiri de maxim 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa/ streșina clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (7) Înălțimea construcțiilor se va corela cu distanțele față de construcțiile învecinate, astfel încât să se respecte cerințele de însorire.

### Articolul 14) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este admisă numai dacă se asigură, *la sol, pe suprafața fațadelor construcțiilor și pe terasele/ acoperișul clădirilor*, procentele minime de spații verzi prevăzute în Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.152/2013 iar amenajarea spațiilor verzi se va face cu tipurile de plante cuprinse în anexa 2 la Hotărârea menționată.

### Articolul 15) ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se vor realiza obligatoriu din materiale durabile și de calitate.
- (2) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” sau a elementelor prefabricate din plastic care imită împrejmuirile din lemn, metal sau beton ”decorativ”.
- (3) Pentru spații comerciale și alte servicii cu accesibilitate publică separația față de spațiul public poate face prin borduri, pavaje, garduri vii sau cu împrejmuiri joase ( $H_{max}=0,90$  metri).
- (4) Pentru locuire și alte utilizări care presupun protecție, delimitarea față de spațiul public se va realiza cu împrejmuiri înalte care vor respecta următoarele reguli:
  - a. vor avea înălțimea minimă de 1,80 metri și înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 metri și înălțimea maximă de 0,8 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic sau scânduri din lemn, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
  - b. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirii va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, urmărindu-se totodată realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice;

<sup>39</sup> Demisolul, spre deosebire de subsol, se consideră nivel suprateran al construcției (a se vedea P118/99)

- c. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii;
  - d. Nu se admite dublarea părții transparente a împrejurării cu materiale opace;
  - e. Porțile se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (5) Împrejurările orientate spre limitele laterale/ posterioare<sup>40</sup> vor fi, de regulă, opace, vor avea înălțimea minimă de 2,20 metri și înălțime maximă de 2,50 metri.

#### Capitolul IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### *Articolul 16) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*

**POTmax=60%.**

##### *Articolul 17) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

(3) **CUTmax = 1,6** mpADC/mp.teren.

(4) Pentru mansardării realizate în condițiile alin.(4) de la Articolul 13) se poate admite **CUTmax = 1,85** mpADC/mp.teren.

---

<sup>40</sup> Separații pe limite dincolo de care nu sunt circulații publice sau alte spații cu acces public nelimitat.

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

Cuprinde imobilele marcate pe planșa de reglementări din PUZ.

Se aplică prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M.Ct. nr.653/1999 (prelungit) cu modificările ulterioare<sup>41</sup>.

## G. ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- (1) Cuprinde imobile existente a căror funcțiune se menține (vezi planșa de reglementări), cu precizarea că, în cazul imobilelor situate pe str.Unirii la nord de subzona ZRL 5\_1 se propune corectarea erorii materiale din Schema UTR-urilor din PUG, respectiv **în loc de ZRE 1 se va citi ZRL 4.**
- (2) Se aplică prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M.Ct. nr.653/1999 (prelungit) cu modificările ulterioare<sup>42</sup> pentru **ZRL 4**, conform alineatului anterior.

## H. ZRCM 2 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MIC SI REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

- (1) Cuprinde imobile existente a căror funcțiune se menține, cu precizările din alineatele următoare.
- (2) Pentru imobilul din b-dul Mamaia nr.284 (vecin cu zona de studiu), dată fiind funcțiunea reală mixtă a imobilului, incintă+construcții, conținând *instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe*, ce a existat și s-a perpetuat de la data elaborării PUG-ului, se propune corectarea erorii materiale din Schema UTR-urilor din PUG, respectiv **în loc de ZRA 3 se va citi ZRCM 2.**
- (3) În mod corespunzător, la intersecția str.Unirii cu str.lt.Economu, se propune corectarea erorii materiale din Schema UTR-urilor din PUG, respectiv **în loc de ZRE 1 se va citi ZRCM 2.**
- (4) Se aplică prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M.Ct.

<sup>41</sup> H.C.L.M.Ct.nr. 113/2017, H.C.L.M.Ct. nr.260/2010, H.C.J.Ct. nr.152/2013

<sup>42</sup> Idem nota 41



nr.653/1999 (prelungit) cu modificările ulterioare<sup>43</sup> pentru **ZRM 2**, conform alineatelor anterioare.

Elaborat,

**arh.Elena Maican**

---

<sup>43</sup> Idem nota 41



## ANEXA

### REGLEMENTĂRI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

---

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicata, cu modificările ulterioare;
- **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
- **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
- **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicata, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare
- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

- **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații
- **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 735/2015** pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96

- **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITATI URBANE indicativ P 132-93 (inlocuit partial prin NP24-97)
- **Ordinul MLPTL nr.141/N/1997** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA și EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism.



