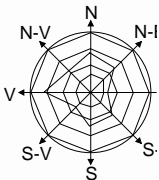
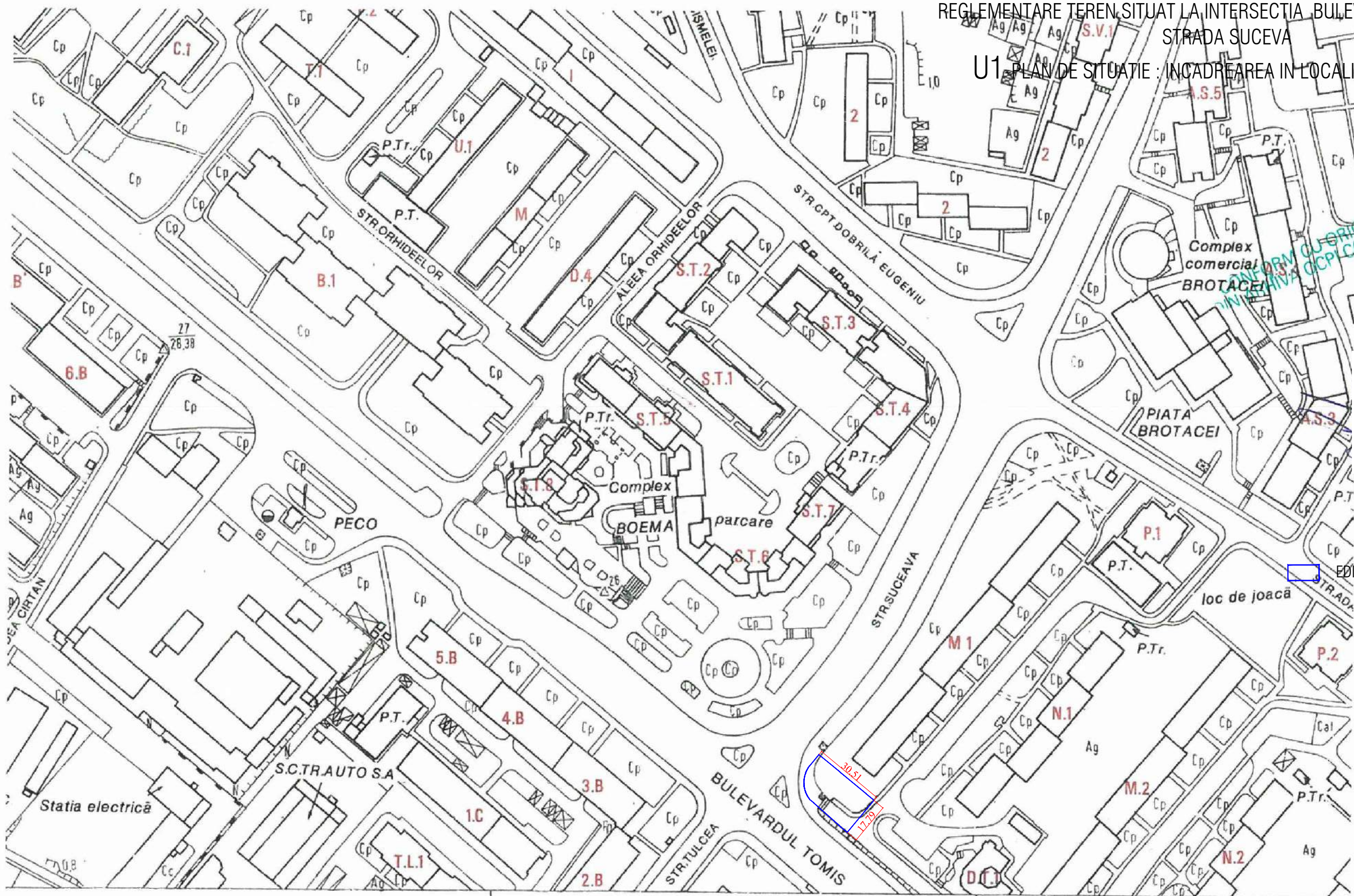


# PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE TEREN, SITUAT LA INTERSECȚIA BULEVARDULUI TOMIS CU STRADA SUCEAVA

U1 PLAN DE SITUATIE : INCADRAREA IN LOCALITATE SC 1/2000



INFORMAȚII  
 ORIGINALUL  
 OCPL CONSTANTA  
 STATIE IMOBIL  
 CONSTANTA

## LEGENDA

EDIFICABIL CARE A GENERA

789.2 Planșa X-B 789.4

**SCARA 1:2000**  
 Echidistanța curbelor de nivel normale de 1 m

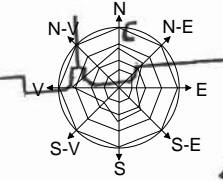
<b>S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.</b> CONSTANTĂ MARCUS AURELIUS 15 TEL: 0341-438.476			Proiect nr.: 35/2017	Beneficiar: <b>SC MEDGAZ SRL</b> Adresa: Comuna Pesteră, Sat Pesteră, strada Soareli nr 2,C22 , Jud. Cc CUI12752490 ,113/1172/2008, tel:0722695062, medgaz2000@yahoo.com
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.	Denumire proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL :                  REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECȚIA B-DUL TOM                  CU STR SUCEAVA</b>
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara: 1:2000	
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data:	
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		03.2018	
			Titlu planșă <b>PLAN DE SITUATIE : INCADRAREA IN LOCALITATE</b>	



# PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVARDULUI TOMIS CU STRADA SUGEVA

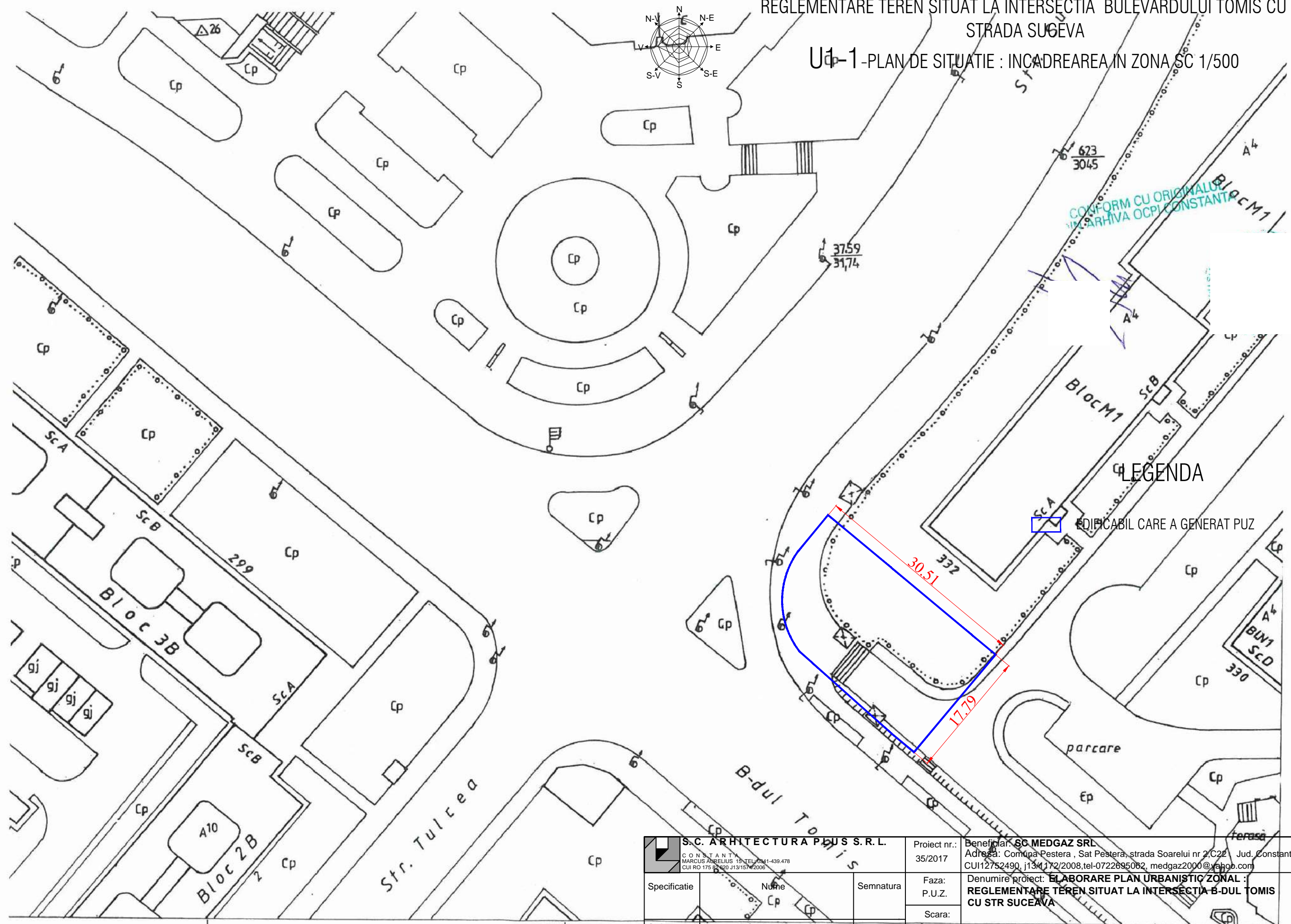
U1-1 -PLAN DE SITUATIE : INCADREAREA IN ZONA SC 1/500



CONFORM CU ORIGINALUL  
IN ARHIVA OCPI CONSTANTA

## LEGENDA

EDIFICABIL CARE A GENERAT PUZ



<b>S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.</b> <small>CONSTANTA                  MARCUS ANRELIUS 15 TEL: 0241-439.478                  CUI RO 175 82 620 J13/151/2006</small>		Proiect nr.: 35/2017	Beneficiar: <b>SC MEDGAZ SRL</b> Adresa: Comuna Pestera, Sat Pestera, strada Soarelui nr 2,C22 Jud. Constanta, CUI12752490, j13/172/2008,tel-0722695062, medgaz2000@yahoo.com
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.  Scara: 1:500
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Denumire proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL :                  REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS                  CU STR SUCEAVA</b>
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Titlu planșă: <b>PLAN DE SITUATIE : INCADRAREA IN                  ZONA</b>
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Plansa nr.: U-1-1



PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z. delimitat de : B-dul Tomis , Str. Suceava, Str. Adamclisi si aleea carosabila dintre blocurile M1 si M1

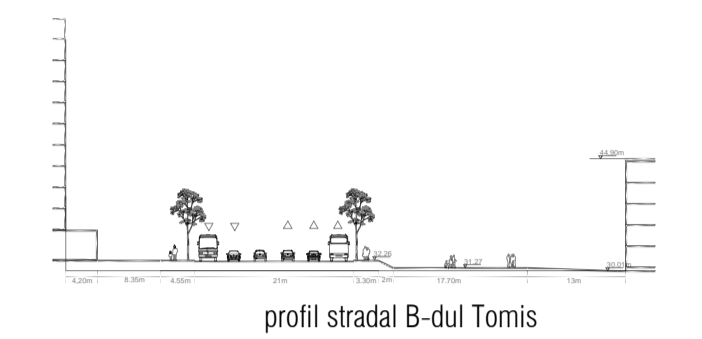
Scara 1:1000

Suprafata studiata (mp) 16451  
Adresa imobilului Constanta, Lot 1 + Tomis intersectie cu Str. Suceava + Lot 2  
UAT: CONSTANTA

PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA  
BULEVARDULUI TOMIS CU  
STRADA SUCEVA  
U2-PLAN DE SITUATIE : SITUATIA EXISTENTA  
-DISFUNCTIONALITATI SC 1/500

LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA PROPRIETATI
  - ALINIAMENT
  - LIMITA EDIFICABILULUI
  - LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3-4E
  - LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+8-10E
  - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE SERVICII SI ACTIVITATI COMERCIALE
  - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI TEHNICO-EDILITARE
  - IMOBILE
  - IMOBIL CARE A GENERAT PUZ
  - SPATIU VERDE
  - CIRCULATI CAROSABILE
  - PARCAJE
  - PIETONALE
- Imobil ce genereaza PUZ  
 Constructii  
 Camin telefonie  
 Canalizare  
 Gaze  
 Hidrant  
 Cota teren  
 Gard viu
- Panou publicitar  
 Stalp electricitate  
 Lampadar  
 Copac  
 Gaiger  
 Indicator rutier
- ZRL5-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE- POT-25%,CUT-2,5  
 ZRL4-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII( P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALEcu maxim P+ 3E niveluri situate in alara perimetrelor de protectie-POT-30%,CUT-1,5  
 ZRE 1-SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE; LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE- POT-85%,CUT-3  
 HCL484/2002 SI HCL 44/2008- SUBZONA ECHIPANMETE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER POT-89,23% CUT-3,8



ZRL4-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII( P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALEcu maxim P+ 3E niveluri situate in alara perimetrelor de protectie UTILIZARI ADMISE: -locuinte in proprietate privata si locuinte sociale  
 -constructii aferente echiparii tehnico-edilitare  
 -amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private,parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret , imprejurimi UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI:  
 -locuinte proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat  
 -locuinte sociale care nu vor depasi 20-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distonia in nici o privinta in raport cu locuintelein proprietate privata  
 -se admit echipamente publice , complementare locuiri, amenajari la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatilor de proprietari cu urmatoarele conditii:  
 1-dispensare, farmacia, spatii pentru servicii, vor avea acces separat de cel al locatarilor.  
 2-crese si gradinite cu acces separat de cel al locatarilor si vor dispune de utilizare exclusiva de o suprafata plantata de minim de 100mp  
 3- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produsele cerute de provizionarea zilnica , numai la intersectii de strazi si in limita unei raze de servire de 250metri  
 4-se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 de apartamenteprivatitate privata , eventual cu locuinta administratorului,  
 5- se admit utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberare( avocatura, notariat, arhitectura medicina, etc) in limita a 25% din suprafata utila a acestuia  
 6- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiei de proprietari  
 7-se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de puz si a gementarilor aferente aprobate P.O.T.- 30% C.U.T.-1,5.  
 ZRL5-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+8-10 NIVELURI,SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE UTILIZARI ADMISE:  
 -locuinte in proprietate privata cu standard mediu si ridicat  
 -constructii aferente echiparii tehnico-edilitare  
 -amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private,parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret , imprejurimi UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI:  
 -se admit utilizarea spatiilor de la parterul blocului pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca asta sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiuni rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria a I si a II-a  
 -se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 de apartamenteprivatitate privata , eventual cu locuinta administratorului, P.O.T.-25% si C.U.T.-2,5  
 ZRE 1-SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE; LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE UTILIZARI ADMISE:  
 -Echipamente publice la nivel rezidential si cladiri de cartier, crese , gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensarurbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, ate tipuri de echipamente publice UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI:  
 -se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament  
 -la dispensare , crese, gradinite , situata la parterul blocului de locuit se va asigura acces direct separat de cel al locatarilor  
 crese si gradinite cu acces separat de cel al locatarilor si vor dispune de utilizare exclusiva de o suprafata plantata de minim de 100mp P.O.T.-85% C.U.T.-3

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		16450mp		
		EXISTENT		
	MP	%	MP	%
Suprafata constructiilor (A.c.)	2681mp	16,23%	2681mp	37,06%
A.c.-servicii	993,6mp	6,04%		
A.c.-locuinte	1687,4mp	10,19%		62,94%
Suprafata desfasurata constructiilor (A.d.c.)			11685mp	
A.d.c.-servicii	3248mp	19,76%		27,8%
A.d.c.-servicii	8437mp	51,28%		72,2%
Suprafata circulatii carosabile	6779mp	41,21%		
Suprafata circulatii pietonale	3663mp	22,27%		
Suprafata parcarri	782mp	4,75%		
Suprafata spatii verzi	2545mp	15,47%		

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudine D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306849.688	789624.999	62.263
2	306886.834	789861.791	26.501
3	306906.616	789679.425	34.779
4	306935.840	789698.280	47.879
5	306978.400	789720.212	32.412
6	307007.151	789735.175	27.255
7	307030.937	789748.481	87.582
8	306984.157	789822.523	54.303
9	306941.531	789788.880	6.908
10	306934.655	789788.216	170.775
11	306804.310	789677.879	69.681

S=16451mp

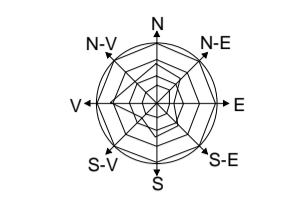
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, M2 Sc. C 328 P+4E  
Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3473 / data 3.08.2018  
Societate de Publicitate Imobiliara: OCHIANĂ GABRIELA  
M2 Sc. C 328 P+4E

S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.		Proiect nr.: 35/2017	Beneficiar: SC MEDGAZ SRL	Adresa: Mun. Constanta, Str. Major Sofran, Nr. 5, locuinta C1, scara A, apartament nr 9, Jud. Constanta
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.	Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA
Sel proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara: 1:2000	
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data: 03.2018	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE : SITUATIA EXISTENTA/DISFUNCTIONALITATI
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER			Planșă nr.: U-2



PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOP TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
delimitat de : B-dul Tomis , Str. Suceava, Str. Adamclisi si alea carosabila dintre blocurile M1 si N

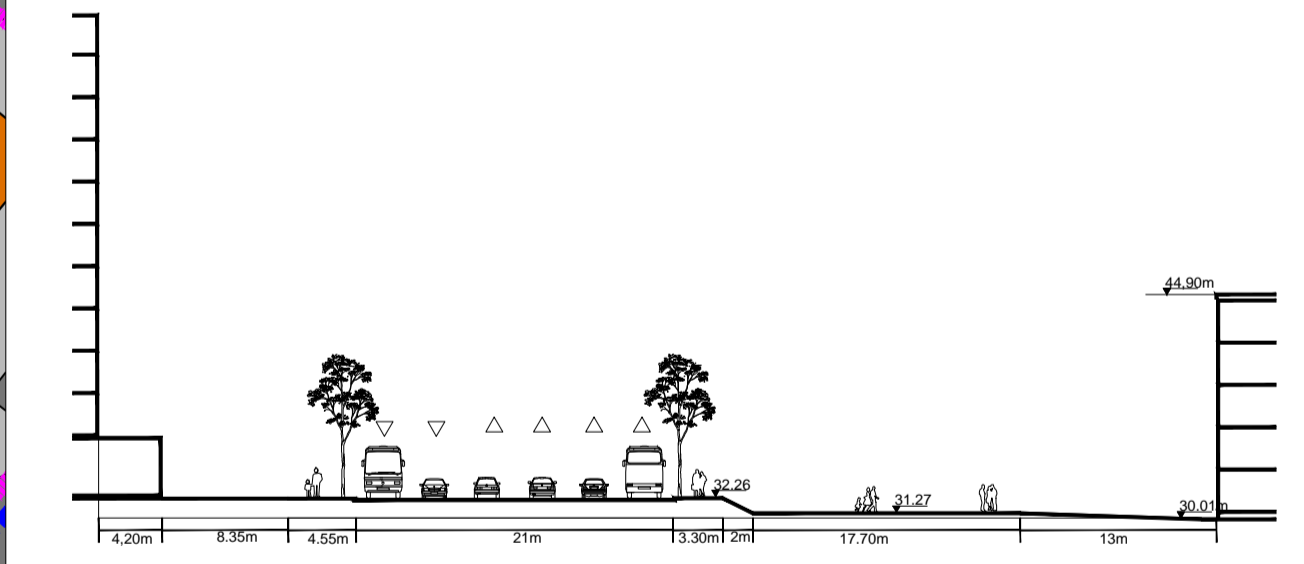
PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA  
BULEVARDULUI TOMIS CU  
STRADA SUCEVA  
U3-PLAN DE SITUATIE : REGLEMENTARI  
URBANISTICE-ZONIFICARE SC 1/500



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA PROPRIETATI
  - LIMITA IMOBIL
  - LIMITA EDIFICABILULUI
  - EDIFICABIL PROPUZ
  - LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3-4E
  - LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+8-10E
  - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE SERVICII SI ACTIVITATI COMERCIALE
  - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI TEHNICO-EDILITARE
  - CONSTRUCTIE PROPUSA
  - LIMITA CONSOLELOR
  - IMOBIL CARE A GENERAT PUZ
  - SPATIU VERDE
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - PARCAJE
  - PIETONALE
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES AUTO
  - ZRL5-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE- POT-25%,CUT-2,5
  - ZRL4-SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII( P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALEcu maxim P+ 3E niveluri situate in atara perimetrelor de protectie- POT-30%,CUT-1,5
  - ZRE 1- SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE; LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE- POT-85%,CUT3
  - HCL484/2002 SI HCL 44/2008- SUBZONA ECHIPANMETE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER POT-89,23% CUT-3,8
  - ZRE 1a-SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE; LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE- POT-55%,CUT-3,8

**BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA TEREN STUDIAT	16450mp					
	EXISTENT		PROPUZ			
	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata constructii (A.c.)	2681mp	16,23%	2681mp	17,39%	2861mp	17,39%
A.c. -servicii	993,6mp	6,04%	1173mp	7,13%	1173mp	7,13%
A.c. -locuinte	1687,4mp	10,19%	1687,4mp	10,19%	1687,4mp	10,19%
Suprafata desfasurata constructii (A.d.c.)	11685mp		11685mp		12585mp	
A.d.c. -servicii	3248mp	19,76%	4148mp	25,21%	4148mp	25,21%
A.d.c. -locuinte	8437mp	51,28%	8437mp	51,28%	8437mp	51,28%
Suprafata circulatii carosabile	6779mp	41,21%	6779mp	41,21%	6779mp	41,21%
Suprafata circulatii pietonale	3663mp	22,27%	3663mp	22,27%	3663mp	22,27%
Suprafata parcar	782mp	4,75%	782mp	4,75%	782mp	4,75%
Suprafata spatii verzi	2545mp	15,47%	3045mp	18,51%	3045mp	18,51%



profil stradal B-dul Tomis

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(L,+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306849.688	789624.999	52.283
2	306886.834	789661.791	26.501
3	306906.616	789679.425	34.779
4	306935.840	789698.280	47.879
5	306978.400	789720.212	32.412
6	307007.151	789735.175	27.255
7	307030.937	789748.481	87.582
8	306984.157	789822.523	54.303
9	306941.531	789788.880	6.908
10	306934.655	789788.216	170.775
11	306804.310	789677.879	69.681

S=16451mp

- Legenda:**
- Imobil ce genereaza PUZ
  - Constructii
  - Camin telefonie
  - Canalizare
  - Gaze
  - Hidrant
  - 45.43 Cota teren
  - Gard viu
  - Panou publicitar
  - Stalp electricitate
  - Lampadar
  - Copac
  - Gaiger
  - Indicator rutier

<b>S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.</b>		Proiect nr.:	Beneficiar:
Mun. Constanta, Str. Major Sofran, Nr. 5, locuinta C1, scara A,		35/2017	SC MEDGAZ SRL
Adresa: Mun. Constanta, Str. Jud. Constanta, apartament nr 9, Jud. Constanta		Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA		Scara:	1:2000
Sel proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA	Data:	03.2018
Desenat:	Altan GHENGIOMER	Titlu planşa:	PLAN DE SITUATIE : REGLEMENTARI URBANISTICE/ZONIFICARE
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER	Planşa nr.:	U-3



Ufficul de Cartografi si Publicitate Interactiva  
Constanta

Proiectul document prezentat este  
valid insotit de procesul verbal de  
recepţie nr 3573 / data 3.03.2018

NUME: OCHIANA GABRIELA  
PUSCULESCHI GR. I. P.4E  
0.12519704

A.N.C.P.I. 807

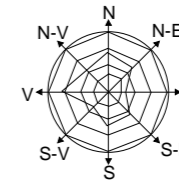


PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
delimitat de : B-dul Tomis , Str. Suceava, Str. Adamclisi si alea carosabila dintre blocurile M1 si N1

Scara 1:1000

Suprafata studiata (mp)	Adresa imobilului
16451	Constanta, Lot 1 + Tomis intersectie cu Str. Suceava + Lot 2
	UAT: CONSTANTA

PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA  
BULEVARDULUI TOMIS CU  
STRADA SUCEVA  
U5-PLAN DE SITUATIE : ECHIPARE EDILITARA SC  
1/500



LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA PROPRIETATI
- IMOBIL CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA CONSTRUCTII
- RETEA APA-CANAL
- RETEA GAZ
- RETEA TERMOFICARE
- RETEA ROMTELEKOM
- RETEA ENERGIE-ELECTRICA

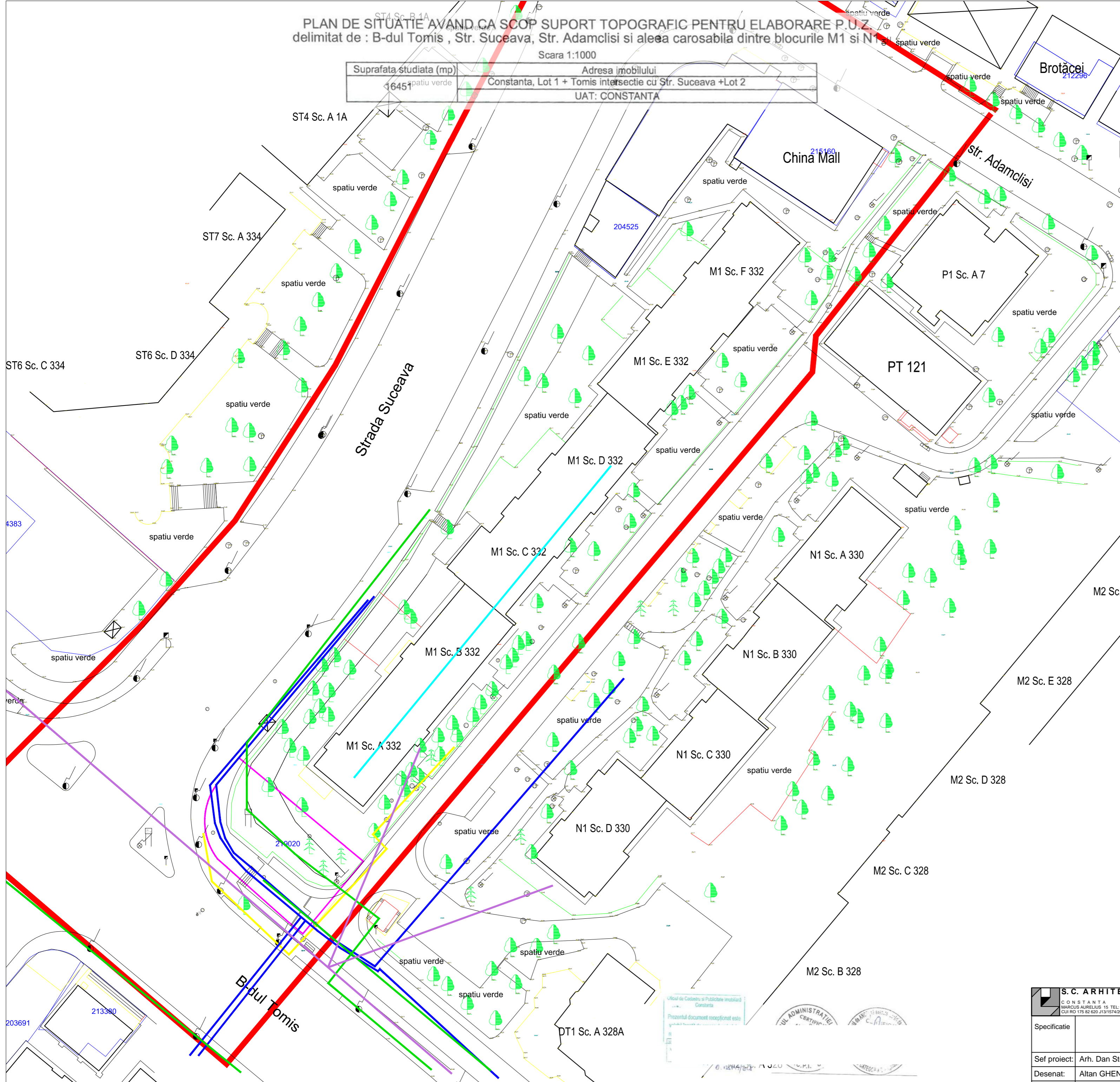
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306840.688	789624.999	52.283
2	306886.834	789661.791	26.501
3	306906.616	789679.425	34.779
4	306935.840	789698.280	47.879
5	306978.400	789720.212	32.412
6	307007.151	789735.175	27.255
7	307030.937	789748.481	87.582
8	306984.157	789822.523	54.303
9	306941.531	789788.880	6.908
10	306934.655	789788.216	170.775
11	306804.310	789677.879	69.681

S=16451mp

Legenda:

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Imobil ce genereaza PUZ	Panou publicitar
Constructii	Stalp electricitate
Camin telefonie	Lampadar
Canalizare	Copac
Gaze	Gaiger
Hidrant	Indicator rutier
45.43 Cota teren	
Gard viu	



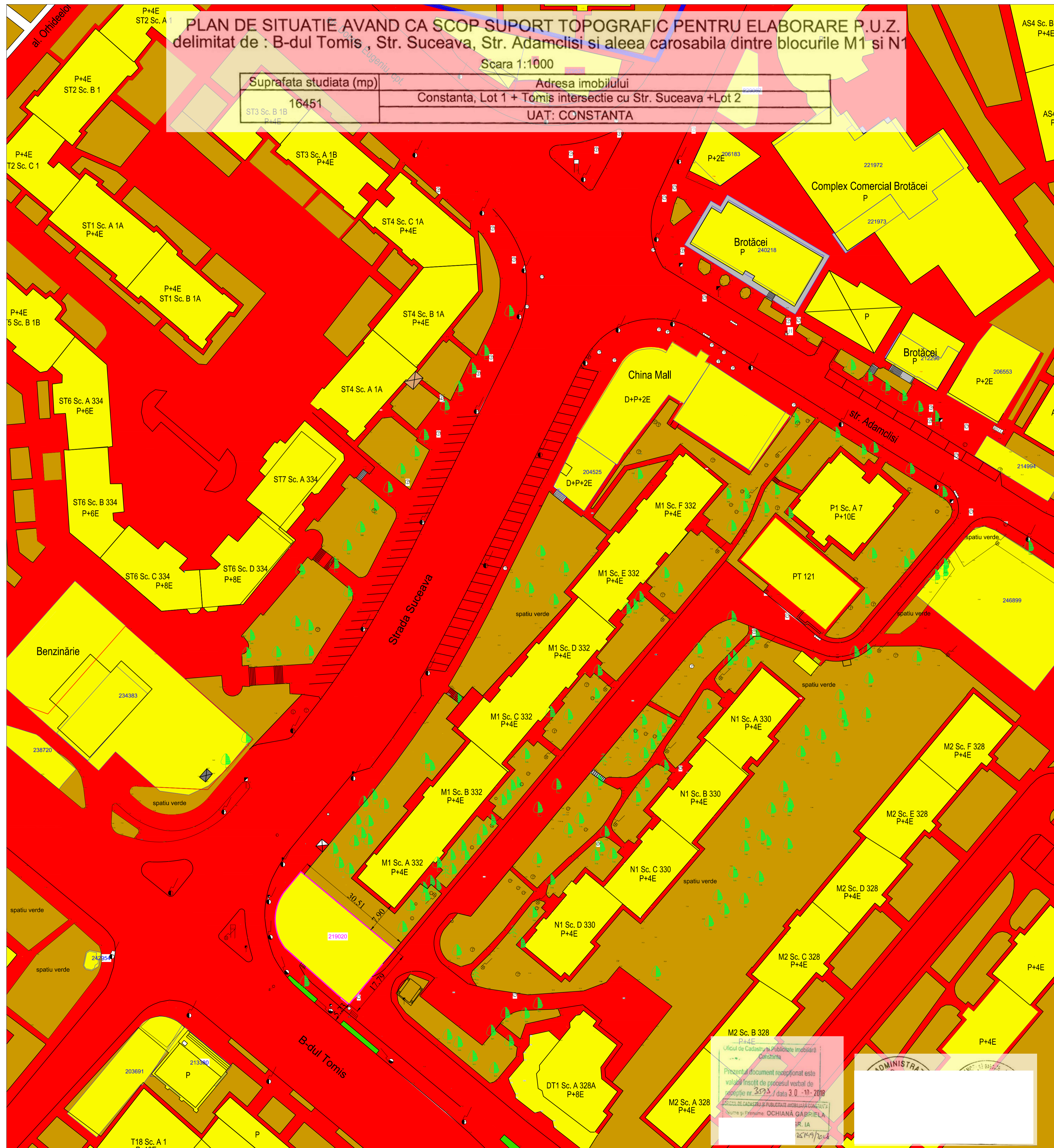
<b>S. C. ARHITECTURA PLUS S. R. L.</b> CONSTANTA MARCUS AURELIUS 15 TEL: 0241-439.478 CUI RO 175 82 620 J13/1574/2006			Proiect nr.: 35/2017	Beneficiar: SC MEDGAZ SRL Adresa: Comuna Pestera, Sat Pestera, strada Soarelui nr 2,C22, Jud. Constanta, CUI12752490, J13/1172/2008, tel-0722695062, medgaz2000@yahoo.com
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Faza: P.U.Z.	Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA
Sef proiect: Arh. Dan Stefan DILANCEA			Scara: 1:2000	
Desenat: Altan GHENGIOMER			Data: 03.2018	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE : ECHIPARE EDILITARA
Verificat: Urb. Altan GHENGIOMER				Plansa nr.: U-5



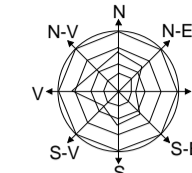
PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTO TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
delimitat de : B-dul Tomis , Str. Suceava, Str. Adamclisi si alea carosabila dintre blocurile M1 si N1

Scara 1:1000

Suprafata studiata (mp)	Adresa imobilului
16451	Constanta, Lot 1 + Tomis intersectie cu Str. Suceava +Lot 2
	UAT: CONSTANTA



PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA  
BULEVARDULUI TOMIS CU  
STRADA SUCEVA  
U4-PLAN DE SITUATIE : REGIMUL JURIDIC AL  
TERENURILOR SI CIRCULATIA LOR SC 1/500



LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA PROPRIETATI
- ALINIAMENT
- LIMITA EDIFICABILULUI
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL PRIMARIEI
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306849.688	789624.999	52.283
2	306886.834	789661.791	26.501
3	306906.616	789679.425	34.779
4	306935.840	789698.280	47.879
5	306978.400	789720.212	32.412
6	307007.151	789735.175	27.255
7	307030.937	789748.481	87.582
8	306984.157	789822.523	54.303
9	306941.531	789788.880	6.908
10	306934.655	789788.216	170.775
11	306804.310	789677.879	69.681

S=16451mp

Legenda:

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Imobil ce genereaza PUZ	Panou publicitar
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Constructii	Stalp electrice
Camin telefonie	Lampadar
Canalizare	Copac
Gaze	Gaiger
Hidrant	Indicator rutier
45.43 Cota teren	
Gard viu	

Prezentul document recepționat este validat înscris de procesul verbal de recepție nr. 3793 / data 30.10.2018  
București, România  
Nume și Prenume: OCHIANĂ GABRIELA  
S.R.L.A  
26/19/2018

S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L. C.N.S.T.A.S.A BULEVARDUL TOMIS 11, TEL. 0241-428-478 CUI 10117402, CUI 10117403		Proiect nr.: 35/2017	Beneficiar: SC MEDGAZ SRL Adresa: Comuna Pestera, Sat Pestera, strada Soarelui nr.2,C22, Jud. Constanta, CUI12752400, j1311722008, tel:0722895062, medgaz2000@yahoo.com
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara: 1:2000
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data: 03.2018
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE : REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SI CIRCULATIA LOR
			Planșă nr.: U-4



**ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVARDULUI  
TOMIS CU STRADA SUCEAVA**

**LOCATIE:** MUN. CONSTANTA, BULEVERDUL TONIS INTERSCITIE CU  
STRADASUCEVA, JUD. CONSTANTA;  
**FUNCTIUNE PROPUSA:** ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER  
**BENEFICIAR:** SC MEDGAZ SRL  
**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.; B.I.A. ALTAN GHENGIOMER  
**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

**REGULAMENT**

**PARTEA I- DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 -ROLUL REGULAMENRULUI LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 2-BAZA LEGALA DE ELABOLARE

CAPITOLUL 3- DOMENIUL DE APLICARE

**PARTEA II -REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVITOARE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI  
PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

CAPITOLUL 5- REGULI CU PRIVITOARE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI  
APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 6- REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII

CAPITOLUL 7- REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 8- REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 9 - REGULI PRIVITOARE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE  
CONSTRUCTIILOR

CAPITOLUL 10 - REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

**PARTEA III- ZONIFICARE FUNCTIONALA-** Lista unitatiilor si subunitatiilor functionale

**PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR**

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
- SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA
  - Articolul 1 - Utilizari admise
  - Articolu 2 - Utilizari admise cu conditionari
  - Articolul 3 - Utilizari interzise
- SECTIUNEA 2 -CONDITII DE AMPLASARE ; ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
  - Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor( suprafete,forme , dimensiuni)
  - Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
  - Articolul 7- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
  - Articolul 8 - Circulatii si accese



Articolul 9- Stationarea autovehiculelor  
Articolul 10- Inaltimea maxima admisa a cladirilor  
Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor  
Articolul 12- Conditii de echipare edilitara  
Articolul 13- Spatii libere si spatii plantate  
Articolul 14 - Imprejmuiri

- SECTIUNEA 3- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI  
Articolul 15- Procentul maxim de ocupare a terenului ( POT)  
Articolul 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului ( CUT)

## PARTEA I DISPOZITII GENERALE

### CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.1 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarii aferente acestora pe intreaga suprafata a zonei studiate situate in municipiul Constanta , delimitata de Bulevardul Tomis, strada Suceava, strada Adamclisi si alea carosabila dintre blocurile M1 si N1**

### CAPITOLUL 2- BAZA LEGALA A ELABORARI

Analiza situatiei existente si a formularea propunerilor si a regulamentelor au avut la baza urmatoarele acte normative:

Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare.

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr 525/1996 cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr 21/N/2000- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

Legea nr 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile ulterioare

Legea nr 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

Legea nr 287/2009 privind Codul Civil

Legea nr 7 /1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara actualizata

Legea fondului funciar nr 18/1991, republicata , cu modificarile ulterioare

Legea nr 42/2010 privind darea in administrarea autoritatilor administratiei publice locale a unor bunuri aflate in domeniul public al statului .

Legea nr 226/2013 privind aprobarea OUG nr 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG nr 195/2005 privind protectia mediului.

HG nr 445/20009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

HG nr 930/20005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrologica.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Ordinul nr 2701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare publica cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului si de urbanism.



Ordinul MT nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatiile urbane

Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 - Reglementare tehnica " Ghid privind metologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal.

Ordinul MLPAT 10/N/1993- Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in locatii urbane.

Planul Urbanistic General al municipiului Constanta si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCLM nr 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr 81/26.03.2013

HCLM nr 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulatie la nivelul Municipiului Constanta.

HCLM nr 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistica si publicitate la nivelul municipiului Constanta.

**Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism anterioare prezentului Plan de Urbanism Zonal se vor aplica reglementarile prezentului regulament.**

**Prin acest Plan de Urbanism Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal documentatiile anterioare isi pierd valabilitatea.**

### CAPITOLUL 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Prevederile prezentului Regulament local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ pana la nivelul parcelelor cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament .La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va respecta atat prevederile documentatiei de urbanism si a regulamentelor locale cat si a tuturor normativelor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenului si /sau au un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiei de construire se vor lua masuri pentru asigurarea securitatii si siguranta oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de mediu

3.2 Se introduc interdictii temporale de constructie pentru toate terenurile care prezinta vestigii arheologice ( cunoscute sau descoperite in timpul operatiunilor de construire) pana la intocmirea proiectelor de punere in valoare a acestora sau pana la descarcarea de sarcina arheologica a respectivelor terenuri.

3.3 In toate unitatiile teritoriale de referinta ale prezentului regulament se va tine seama de conditiile precizate in studiul geotehnic care va face parte din documentatia de obtinere a autorizatiei de construire. Pentru constructiile situate in zone de fundare dificile, prin P.A.C. vor fi prevazute masuri necesare care sa limiteze riscurile si sa stabileasca masuri tehnice de fundare ( pentru interventii noi, amenajari exterioare sau demolari)

3.4 Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu dupa aprobarea documentatiei de urbanism aferente ( pentru o perioada de min 1 an , timp in care nu sunt acceptate modificari ale prezentului regulament local de urbanism ) de catre Consiliul Local al



municipiului Constanta potrivit competentelor pe care le detine in conformitate cu prevederile art 49 din legea 215/2001, actualizata, privind administratia publica locala.

### 3.5 Derogari de la prevederile prezentului regulament

3.5.1 Derogarile respective modifica conditiile de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT,CUT, sunt admise numai in urmatoarele situatii:

-conditii dificile de fundare probate prin conditiile studiului geotehnic care conduc la solutii de amplasare si configurare a cladirilor care nu se inscriu in prevederile prezentului regulament de urbanism ( retrageri de siguranta fata de constructiile vecine , aliniere, subzidiri, etc)

-dimensiuni si forme ale parcelelor care nu se inscriu in prevederile regulamentului

-obiective cu destinatii semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala.

3.5.2 Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

-modificari ale distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, insotit de studiul de insorire pe verticala la cerinta de sanatate si mediu si avizat favorabil de Directia de Sanatate Publica , precum si cu acordul I.S.U.

-modificari ale functiuni , P.O.T. , C.U.T. , si ale inaltimei maxime admise , precum si ale distantelor fat de aliniament sunt posibile pe baza modificari Planului Urbanistic Zonal in integritatea sa, din initiativa si cu finantarea autoritatilor administrative locale.

## PARTEA II

### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

## CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

### 4.1 Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit.

- de interes national- se face cu avizul conform al Ministerul Culturii si Cultelor.

- de inters local - se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerul Culturii si Cultelor.

**4.2 - Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind vestigii arheologice ,in cazul descoperirii acestora.** Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcare a terenului de sarcina arheologica.

## CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

### 5.1 Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse de riscuri naturale

aprobate prin studii geotehnice , cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

**5.2 Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conducte de gaze, apa , canalizare , a cailor de comunicatie, si a altora asemenea lucrari de infrastructura este interzisa , cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.



5.3 Asigurarea echiparii edilitare . Autorizarea executarii constructiilor care prin demersurile si destinatia lor presupun capacitari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice existente poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

5.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor . Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea stabilita prin prezenta documentatie de urbanism.

5.5 Lucrarile de utilitate publica. Autorizarea executiei lucrarilor pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzis. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentei documentatii de urbanism , aprobata conform legii, cu respectare prevederilor art 18 alin. (2<sup>^</sup>1) al HGR nr 525/1996 actualizata.

5.6 Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public cat si pe domeniul privat, pe fatade, calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin HCLM nr 260/11-11-2010.

## **CAPITOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**6.1 Autorizarea executarii constructiilor** se va face cu respectarea recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (unde este posibil) specificate in anexa 3 la HGR nr 525/1996 cu modificarile ulterioare.

**6.2 Amplasarea fata de drumurile publice.** In zona drumului public se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, deservire, de intretinere si exploatare .
- parcaje, statii pentru transportul in comun sau in regim de taxi, inclusiv functiunile lor complementare - aparate de taxare pentru parcaje, spatii comerciale aferente statiilor de transport in comun.
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele de termoficare, electrice sau telecomunicatii.

In sensul prezentului regulament , prin zona drumului public se intelege ampriza, fasia de siguranta si fasia de protectie.

In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, siguranta, sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de siguranta a retelelor edilitare in zona de drumuri publice situate in intravilanul localitatii, lucrarile de constructii pentru realizarea / extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice se executa in varianta de amplasare subterana cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare art 18 alin 2<sup>^</sup>1 al HGR 525/1996 actualizat.

**6.3 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire**, servicii ( respectiv locuinte unifamilare, locuinte colective, case de vacanta cu caracter turistic, spatii de cazare permanente sau temporara , birouri , cabinete medicale, etc) este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii si a retragerilor de la aliniament impuse de prezentul regulament.

**6.4 Amplasarea fata de aliniament.** In sensul prezentului regulament , prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta dupa cum urmeaza:

- se pot amplasa pe aliniament cladiri noi care au acces dintr-o strada secundara.
- retragerea constructiilor fata de aliniament va respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protectie fata de alte constructii sau instalatii.



- depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire, rampe de acces in gareje sau alte reliefuri ale fatadelor este interzis.
- se pot amplasa pe aliniament cladiri noi care acopera calcanele vecine vizibile din domeniul public
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4metri** cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o topologie predominanta , iar adincimea parcelei este peste **35metri**.
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica , daca nu exista alte determinari.
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **1,00metri** de la aliniament spre strada si asigura o distanta de **3,00metri** pe verticala de la cota terenului amenajat
- cornisele pot iesi din aliniament spre strada cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20metri**
- racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea cotului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12metri** in cazul strazilor de categoria 1 si 2 si **8metri** in cazul strazilor de categoria 3.
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatadele pe ambele strazi( semicuplate sau izolate).

**6.5 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor .** Cladirile se vor dispune de preferinta in regim izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei astfel incat sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 3,aliniamentul 1** (Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0,33** si **3**.
- cladirile contruite in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care se vor intoarce fatade spre ambele strazi.
- in cazul segmentari insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatadele care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa din punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de **3metri** .
- se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este vecina cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu:
- in cazul cladirilor semi- cuplate lungimea calcanului va fi de maxim **25metri** , dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladiri de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa din punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai puțin de **3metri**.
- cladirile contruite in regim izolat** se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei astfel incat sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 3,aliniamentul 1**(Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .



În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- pentru ZRE-1a- retragerea fata de limita laterala este de **1,48 metri** fata de limita din stanga parcelei (**6,86 metri** fata de limita circulabila a B-dului Tomis); **2,48metri** fata de limita din dreapta ( **8 metri** fata de balcoanele constructiei din dreapta), se admit console de **max 1metru**.

-**amplasarea cladirii fata de limita posterioara** se va face in urmatorul fel:

se vor retrage fata de limita posterioara ale parcelei astfel incat sa respecte prevederile **ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 3, aliniamentul 1**(Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate) .

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Pentru ZRE-1a- retragerea posterioara este de **5,86metri** , **se admit console de maxim 2metri**

-amplasarea unei cladiri pe limita posterioara a parcelei este admisa daca adancimea parcelei este sub **25metri** si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine ( nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii **conf art 14**

#### **6.6 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela**

-pe o parcela se pot amplasa unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar Pot si Cut nu sunt depasite.

-orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aibe o arie construita **AC minima -50mp**

-dianta minima dintre cladiri pe aceasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, masurata din punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **4metri**

## **CAPITOLUL 7 - REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**7.1 Accese carosabile** . Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct , conform destinatiei constructiei.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la paragraful anterior, cu avizul unitatilor teritoriale de pompieri -ISU.

-pentru parcelele cu suprafata pana in 350mp si avand front la o singura strada se va asigura un singur acces pe parcela cu o latime maxima de **6metri** si minima de **2,5metri** .

- pentru pantele amenajate cu rol de a asigura accesul carosabil la parcajele amenajate in subsol sau demisolul constructiilor, in interiorul parcelei se va asigura o distanta de minim 1m intre acostament si inceperea pantei, pentru asigurarea vizibilitatii fata de carosabil -domeniul public la urcarea rampei.

-Accesul carosabil la parcela se va asigura prin coborarea trotuarului si racordarea acestuia la partea carosabila ( strada) sau prin borduri inclinate speciale.

-se interzice de realizare a rampelor de acces prin umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale .



-rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele si aleile publice de acces carosabile.

**7.2 Accese pietonale.** Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

-accesele pietonale se considera cai de acces pentru pietoni, realizate dintr-un domeniu public ( drum) care pot fi : alei, trotuare, scuaruri sau pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

**7.3 Stationarea** autovehiculelor . Se vor respecta prevederile HCL nr 113/27.04.2017

- stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

-spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane.

## **CAPITOLUL 8 - REGULI PRIVITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**8.1** Cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile.

- pentru constructiile amplasate la intersectii sau capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza unui concurs de solutii

- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor, cladirilor, anexelor.

**8.2** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care prin conformarea volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## **CAPITOLUL 9 - REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **9.1 Racordarea la retelele de echipare edilitara existente**

9.1.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, canalizare, energie electrica, gaz. De la aceste dispozitii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale in urmatoarele conditii:

- pentru locuinte individuale se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, iar beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica atunci cand acesta se va realiza.

- pentru celelalte categorii de constructii beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta atunci cand acesta are capacitatea necesara sau se obliga, fie sa mareasca capacitatea retelei publice existente , fie sa construiasca noi retele.

Lucrarile de racordare si bransament la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, realizarea lor se va face in conditiile respectarii prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizat

9.1.2 Se va urmari limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate la reseaua publica de canalizare , la nivel de parcela. In acest sens , se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor, impermeabilizarea suprafetelor exterioare prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.



La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

9.1.3 Parcele vor dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri in functie de dimensiune si functiune.

9.1.4 Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat , cablurilor si antenelor tv. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea de antene de telefonie mobila pe terasa cladirilor inalte cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

## 9.2 Realizare de retele edilitare

9.2.1 Realizarea de retele edilitare sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime dupa caz , in conditiile legii cu respectarea prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizata.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa , energie electrica , termoficare, telecomunicatii, transport in comun. Montarea acestora se executa in varianta de amplasare subterana, ori dupa caz in incinte sau nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor constructiei/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive ,respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

9.2.2 Se interzice amplasarea retelelor edilitare prevazute la paragraful anterior pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elementele fatadelor imobilelor si pe alte elemente /structuri de aceeasi natura.

9.2.3 Lucraril de constructii pentru realizarea/extindera retelelor edilitare se executa , de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare / extindere / modernizare /reabilitare a retelei stradale , in conformitate cu programele anuale ale autoritatiilor administrative publice, aprobate in conditiile legii.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiectivele de investitii privind realizarea / extinderea/ modernizarea / reabilitarea retelelor stradale vor prevedea in mod obligatoriu realizarea de canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare.

## CAPITOLUL 10 - REGULI PRIVITOARE LA DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

### 10.1 Forma si dimensiunile terenului

10.1.1 In acceptiunea art. 30 al HGR nr 525/1996 cu modificarile ulterioare, parcelarea este obtinerea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea de realizarii de noi constructii. Pentru un nr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectia mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor , in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim **8metri** pentru cladirile insiruite
- front la strada intre **8-12metri** pentru cladirile semicuplate



- front la strade mai mare > **12metri** pentru cladirile izolate
- suparafata minima a parcelei de 150mp pentru cladirile insiruite, 200mp pentru cladiri amplasat izolat sau cuplat.
- adincimea mai mare sau egala cu latimea parcelei.

**10.1.2** Executare de noi parcelari este conditionata de elabolarrea unui Plan Urbanistic Zonal conf prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare

**10.1.3** Pentru parcelarile existente inainte de anul 1996, cu dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale in viguare referitoare la normele de igiena si protectie impotriva incendiilor- extras din prevederile "Ghidului cuprizand precizari, detalieri si exemplificari pentru elabolarrea si adoptarea regulamentului de urbanism de catre consiliile locale" emis in 1997 de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajare Teritoriului si elaborarii unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.

**10.1.4 Inaltimea constructiilor** . Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimei maxime admise conform prezentului regulament.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este permis realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor nu este normat , el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor , precum si de concluziile studiului geotehnic.

**Inaltimea maxima a cladirilor va fi in corelare cu C.U.T.** (coeficientul de utilizare a terenului) **va fi de maxim P+6E**

Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4metri** , cu centru pe linia de cornisa sau strasinei.

## CAPITOLUL 11- REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### 11.1 Parcaje

**11.1.1** Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea percajelor necesare conform destinatiei cladirii, numai in locuri special amenajate fara afectarea circulatiei publice , dupa cum urmeaza:

- in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatie de construire
- pe o alta parcela aflata la distanta de maxim **500metri** de imobilul deservit , achizitionata sau inchiriata in acest scop si pentru care , in autorizatia de construire se stabileste faptul ca spatiile de parcare respective nu li se poate schimba destinatia pe durata existentei imobilului deservit.
- prin concesionare si inchiriere a spatiilor de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcari publice in zone invecinate imobilului vizat , in cadrul unui parteneriat public-privat , investitorul beneficiind de un nr locuri de parcare direct proportional cu sumele investite de acesta. In interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia nr de locuri de parcare ramase se pot asigura pe un alt teren aflat la distanta de max 500metri parcurs pietonal de terenul pe care se propune a se realiza investitia. Terenul pe care investitorul va obtine autorizatia de construire pentru amenajare parcare , cu avizul Comisiei de circulatie , inaintea emiterii autorizatiei de construire pentru investitia principala, iar functiunea de parcare va fi inregistrata ca sarcina in cartea funciara a imobilului respectiv, destinatia de parcare neputand fi schimbata decat cu acordul eminentului autorizatiei de construire , respectiv Primaria Municipiului Constanta, la desfiintarea imobilului deservit sau cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare necesar in alta modalitate conform regulamentului.



**11.1.2** Numarul minim de locuri de parcare care trebuiesc asigurate in conditiile punctului 11.1.1 se stabileste in functie de destinatie si de capacitatea constructiei astfel:

-Locuintele unifamilare si colective:

- 1 loc de parcare /apartament cu suprafata mai mica de 100mp
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata utila mai mare de 100mp

- Birouri:

- se va asigura 1 loc de parcare la 80mp din Aria Desfasurata pentru functiunea care nu genereaza trafic de utilizatori si 1 loc de parcare la 40mp din Aria desfasurata care genereaza trafic ( acces public la ghisee, birouri, relatii cu publicul)

-Comert :

- nu este obligatoriu asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata totala mai mica de 50mp/cladire
- se va asigura minimul de 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila arie de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp
- 1 loc de parcare la 50mp suprafata utila de vanzare pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti ( comert specializat, produse care nu sunt de larg consum, anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacere de produse dedicate exclusiv unor anumitor categorii profesionale sau utilizatori, etc, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp
- 20% suplimentar , fata de nr de locuri de parcare , asa cum e prevazut in art 5 lit b va fi asigurata pentru angajati.

- alimentatie publica :

- se va asigura minimul 1 loc de parcare/4 locuri de masa ( respectiv 1 loc de parcare la 8mp din suprafata utila a sali de consumatie)
- nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25mp

- la imobilele colective locurile de parcare va avea acelasi statut ca si spatiile comune , ramana din cota indiviza a locatarilor.

### **11.2 Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii crearea de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, minim 20% din spatiul verde amenajat va fi pe pamint vegetal.

### **11.3 Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament , este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

-imprejmuiri opace , necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale , asigurarea unei protectii vizuale- pentru limitele laterale si spate.

- imprejmuiri transparente , decorative sau din gard viu , cu soclu opac de maxim 60cm inaltime, necesar delimitarii parcelelor aferente cladirilor si /sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice- pentru limitele spre strada.

-inaltimea maxima a imprejmuiri va fi de 2,5metri

- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.

- panta de scurgere se va orienta catre interiorul parcelei,

- fundatia nu va depasi limita lotului

- aspectul exterior al imprejmuirii se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.



- fundatia nu va depasi limita de proprietate ( aliniamentul)
- se interzice de elemente prefabricate din beton - decorativ- in componenta elementelor orientate spre spatiul public( garduri prefabricate din beton).

## **CAPITOLUL 12 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

In conformitate cu legea 350/2001 actualizata , la anexa 2

Procent maxim de ocupare a terenului este raportul dintre suprafata construita , amprenta la sol a cladiri sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare si suprafata parcelei .

(  $POT = mp_{AC} / mp_{teren} * 100$  )

- suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei , a platformelor, a scarilor de acces, proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

### **POT maxim - 55%**

Prin coeficientul de utilizare a terenului ( CUT) ( in conformitate cu legea 350/2001 actualizata, anexa 2 din lege ) se intelege raportul dintre suprafata construita desfasurata ( suprafata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

(  $CUT = mp_{Adc} / mp_{teren}$  )

- nu se iau in calcul suprafetele construite desfasurate :
- suprafata subsolului cu inaltimea libera de pana la 1,80metri
- suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor,spatii tehnice sau spatii destinate protectiei civile
- suprafata balcoanelor , logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile.
- a podurilor neamenajate
- alei de acces pietonal/ carosabil din incinta
- scari exterioare, trotuare de protectie.

### **CUT maxim – 3,8**

exceptie de la calculul POT si CUT :

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit , indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noi constructii
- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii , indicatorii urbanistici se calculeaza aducandu-se suprafata planseelor existente la cele noi.

## **PARTEA III ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Determinare unei anumite zone de reglementare determinata de trei parametri:

- functiuni dominante admise cu sau fara conditionari
- regimul de construire
- inaltimea maxima admisa



Schimbarea uneia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci este necesar incadrarea terenului in alta zona de reglementare.

Pentru toate zonele se mai adauga doua criterii de diferentiere a prevederilor regulamentului:

- situat in interiorul sau in exteriorul unei zone protejate din considerente istorice si arhitectural-urbanistice.

- situarea intr-o conditie particulara de zona protejata- definita conform legii sau studiilor de specialitate.

Potrivit legii 350/2001 , unitatea teritoriala de referinta ( U.T.R.) este subdiviziunea urbanistica a teritoriului unitatii administrative - teritoriale, delimitata pe limitele cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementare urbanistica omogena U.T.R. se delimiteaza dupa caz , in functie de relief si peisagistic cu caracteristici similare , evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada , sistem parcelar si mod de construire omogen , folosite de aceeasi natura a terenului si constructiilor , regim juridic al imobilelor similar.

In conformitate cu legea 350/2001 actualizata , la anexa 2

Procent maxim de ocupare a terenului este raportul dintre suprafata construita , amprenta la sol a cladiri sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare si suprafata parcelei .

( POT = mpAC/ mp teren \*100)

- suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei , a platformelor, a scarilor de acces, proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

**POT maxim - 55%**

## 1.ZONIFICARE FUNCTIONALA

**ZRE1a -Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential, situat la intersectia Bulevardului Tomis cu Strada Suceava**

Conditiiile de construire pentru zona ZRE-1a sunt detaliate in PARTEA IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

## PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

Pentru zona ZRe-1a se va respecta prevederile prezentate in PARTEA II- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI a prezentului regulament la care se adauga cele specificate in cele ce urmeaza.

### GENERALITATI

Pentru loturile de teren care au facut obiectul unei documentatii de urbanism anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestuia , documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea .

**-Aliniamentul** este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.

**-In fisia non-aedificandi** dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta , acces in constructie.



-Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:

- **frontul stradal continuu** este caracterizat printr-o unitate vizuala , la nivelul pietonal, in care amplasarea cladirilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie( fatadele constructiilor , paralele cu aliniamentul sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie)
- **front stradal discontinuu** este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite ( fatadele constructiilor , paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie.

-Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade , suprafata nivelului mansardei sa fie de maxim 60% din aria nivelului curent, fara a depasi CUT max pentru zona reglementata.

-Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatilor nu va depasi inaltimea imprejmuii.

-Peste regimul de inaltime maxim admis este admis realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casa scari si lift, pentru echipamente , dotari tehnice( instalatii de climatizare, ventilatie, panouri solare, baterii, pompe si echipamente asemanatoare)
- inaltimea etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

-Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimei maxime admise:

- inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 metri fata de trotuarul de garda + 3,30metri pentru fiecare nivel ( finit-finit) + 1,10 metri pentru cornisa/ atic
- pentru constructiile cu functiune publica la parter , inaltimea parterului se calculeaza 4.5metri ( finit-finit)
- se permite realizarea de subsoluri si demisoluri.
- Numarul de subsoluri nu se normeaza.
- Realizarea de subpante pentru mezanin se va face cu incadrarea in regimul maxim de inaltime propus.

-Se admit console , balcoane , bivindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau ale constructiilor de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minim 3 metri intre cota trotuarului de garda si intradosul placii'

-Subsolurile vor avea suprafata maxima de 90% din suprafata terenului pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minim 20% cu pamint vegetal.

- **Edificabilul** reprezinta suprafata de teren rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie.

-Calcanele vizibile din domeniul public – fatada opaca- care nu este prevazuta cu goluri de ferestre , usi, logii si balcoane trebuie mascate sau integrate in ansamblul constructiei astfel incat de pe domeniul public, la nivel de pieton, acesta fatada sa nu fie vizibila.

## **SECTIUNEA I –UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 – Utilizari admise:**

- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- spatii comerciale, spatii necesare exercitarii de profesii liberale( arhitectura, avocatura, notariat, medicina, etc)



### **ARTICOLUL 2- Utilizari admise cu conditionari:**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament.

### **ARTICOLUL 3 – Utilizari interzise:**

-se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor in alte scopuri decat cele specificate functiuni respective

-activitati care genereaza trafic intens de marfuri si persoane, au program prelungit si produc poluare chimica, sonora.

-activitati cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta

-depozite en-gross

-depozite de materiale refolosite si platforme de precolectare a deseurilor urbane

-depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitarea si productie , ternuri vizibil din circulatia publica.

-autobaze, statii de intretinere, orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea repida a apelor meteorice.

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

### **ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelelor ( suprafete , forme , dimensiuni)**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 10- REGULI PRIVITOARE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI*

Autorizarea executarii parcelarilor , in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim **8metri** pentru cladirile insiruite

- front la strada intre **8-12metri** pentru cladirile semiculate

- front la strade mai mare > **12metri** pentru cladirile izolate

- suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladirile insiruite, 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat.

- adincimea mai mare sau egala cu latimea parcelei.

-Executare de noi parcelari este conditionata de elaborearea unui Plan Urbanistic Zonal conf prevedrilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare

-Pentru parcelarile existente inainte de anul 1996, cu dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare referitoare la normele de igiena si protectie impotriva incendiilor-extras din prevederile "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborearea si adoptarea regulamentului de urbanism de catre consiile locale".emis in 1997 de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajare Teritoriului si elaborari unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu.

### **ARTICOLUL 5 –Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORI, punctul 6.4 -*



## **ARTICOLUL 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII, punctul 6.5-* pentru ZRE-1a- retragerea fata de limita lateral este de **1,48 metri** fata de limita din stanga parcelei (**6,86 metri** fata de limita circulabila a B-dului Tomis); **2,48metri** fata de limita din dreapta (**8 metri** fata de balcoanele constructiei din dreapta), se admit console de **max 1metru**.

Pentru ZRE-1a- retragerea posterioara este de **5,86metri** , **se admit console de maxim 2metri**

**-prevederile OMS nr 119/2014** referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor  
- distantele minime necesare interventiei in caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unitatilor teritoriale de pompieri.

## **ARTICOLUL 7- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 6-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIM OBLIGATORII, punctul 6.6-*  
**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceesi parcela**

- distanta minima dintre cladiri pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , masurata din punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4metri**

**-prevederile OMS nr 119/2014** referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor  
- distantele minime necesare interventiei in caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unitatilor teritoriale de pompieri

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleasi parcele se stabileste in baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locala, dupa caz- studiu de insorire verificat la exigenta de sanatate, igiena si mediu si avizat favorabil de Directia de Sanatate Publica sau elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

## **ARTICOLUL8 –Circulatii si accese**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 7-REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*

**1 Accese carosabile** . Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct , conform destinatiei constructiei.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la paragraful anterior , cu avizul unitatilor teritoriale de pompieri -ISU.

**2 Accese pietonale**. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

-accesele pietonale se considera cai de acces pentru pietoni , realizate dintr-un domeniu public ( drum) care pot fi : alei, trotuare, scuaruri sau pietonale, precum si orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

## **ARTICOLUL 9 –Stationarea autovehiculelor, parcaje**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 7-REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII punctul 7.3 si capitolul 11- REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI , punctul 11.1*

Stationarea autovehiculelor . Se vor respecta prevederile HCL nr 113/27.04.2017

- stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

-spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane.

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinatiei cladirii, numai in locuri special amenajate fara afectarea circulatiei publice , dupa cum urmeaza:

-in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatie de construire

- pe o alta parcela aflata la distanta de maxim **500metri** de imobilul deservit , achizitionata sau inchiriată in acest scop si pentru care , in autorizatia de construire se stabileste faptul ca spatiile de parcare respective nu li se poate schimba destinatia pe durata existentei imobilului deservit.

- prin concesiune si inchiriere a spatiilor de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.

-prin participarea investitorului la amenajarea de parcari publice in zone invecinate imobilului vizat , in cadrul unui parteneriat public-privat , investitorul beneficiind de un nr locuri de parcare direct proportional cu sumele investite de acesta. In interiorul proprietatii pe care se realizeaza investitia nr de locuri de parcare ramase se pot asigura pe un alt teren aflat la distanta de max 500metri parcurs pietonal de terenul pe care se propune a se realiza investitia. Terenul pe care investitorul va obtine autorizatia de construire pentru amenajare parcare , cu avizul Comisiei de circulatie , inaintea emiterii autorizatiei de construire pentru investitia principala, iar functiunea de parcare va fi inregistrata ca sarcina in cartea funciara a imobilului respectiv, destinatia de parcare neputand fi schimbat decat cu acordul eminentului autorizatiei de construire , respectiv Primaria Municipiului Constanta, la desfiintarea imobilului deservit sau cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare necesar in alta modalitate conform regulamentului.

## **ARTICOLUL 10- Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 10-REGULI PRIVITOARE LA DIMENSIUNEA TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR, PUNCTUL*

### **10.1.4 Inaltimea constructiilor .**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimei maxime admise conform prezentului regulament.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este permis realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor nu este normat , el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor , precum si de concluziile studiului geotehnic.

**Inaltimea maxima a cladirilor va fi colerare cu CUT si va maxim P+6E**



Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4metri** , cu centru pe linia de cornisa sau strasinei.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimi maxime admise:

- inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 metri fata de trotuarul de garda + 3,30metri pentru fiecare nivel ( finit-finit) + 1,10 metri pentru cornisa/ atic
- pentru constructiile cu functiune publica la parter , inaltimea parterului se calculeaza 4.5metri ( finit-finit)
- se permite realizarea de subsoluri si demisoluri.
- Numarul de subsoluri nu se normeaza.
- Realizarea de subpante pentru mezanin se va face cu incadrarea in regimul maxim de inaltime propus.

Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade , suprafata nivelului mansardei sa fie de maxim 60% din aria nivelului curent, fara a depasi CUT max pentru zona reglementata

In cazul in care pentru realizarea unor obiective cu destinatii semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala este necesar depasirea inaltimii maxime admise , acest lucru se poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic in integritatea sa din initiativa si cu finantarea autoritatii administratiei publice locale conform legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul

## **ARTICOLUL 11- Aspectul exterior al cladirilor**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitoul 8-REGULI PRIVITOARE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

-autorizarea executarii constructiilor care prin conformarea volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

La care se aduga urmatoarele prevederi:

-arhitectura cladirilor, conformarea volumetrica si paleta coloristica vor exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite.

-acoperirea va fi in terasa sau sarpanta cu panta de maxim 45 % , nu sunt admise pante mai mari ale acoperisului

-nu se admite utilizarea unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale.

-se interzice de realizarea de mansarde false

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor amoniza cu finasajele si arhitectura cladirea principala.

- este interzis folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare din aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

-constructiile si amenajrile pentru reclama si publicitate vor respecta prevederile HCLM nr 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistica si publicitate la nivelul municipiului Constanta

-mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural , subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona .

## **ARTICOLUL 12- Conditii de echipare edilitara**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 9-REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARA*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, canalizare, energie electrica,gaz. De la aceste dispozitii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale in urmatoarele conditii:

- pentru locuinte individuale se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, iar beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica atunci cand acesta se va realiza.

- pentru celelalte categorii de constructii beneficiarul se obliga sa prelungeasca retea existenta atunci cand acesta are capacitatea necesara , sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelei publice existente , fie sa construiasca noi retele.

Lucrarile de racordare si bransament la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, realizarea lor se va face in conditiile respectarii prevederilor art 18 alin (2<sup>1</sup>) al HGR nr 525/1996 actualizat

Se va urmari limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate la retea publica de canalizare , la nivel de parcela. In acest sens , se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor, impermeabilizarea suprafetelor exterioare prin asfaltare, betonare, sau alte invelitori impermeabile la strictul necesar in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

Parcele vor dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri in functie de dimensiune si functiune.

Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat , cablurilor si antenelor tv . La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea de antene de telefonie mobila pe terasa cladirilor inalte cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

## **ARTICOLUL 13- Spatii libere si spatii plantate**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 11-REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI punctul 11.2*

Autorizatia de construire va contine obligatia creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei **conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta**, minim 20% din spatiul verde amenajat va fi pe pamint vegetal.

La care se mai adauga urmatoarele prevederi speciale:

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate cu gradini de fatada

-spatiile necostruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100mp

-pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, carosabil si parcare, astfel minimul de 20% din suprafata impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila prin folosirea de dale, pietris, pietre si alte materiale permeabile.



## **ARTICOLUL 14- Imprejmuiri**

*SE VA RESPECTA PREVEDERILE PREZENTATE IN PARTEA II a prezentului regulament capitolul 11-REGULI PRIVITOARE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI punctul 11.3 Imprejmuiri*

In conditiile prezentului regulament , este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

-imprejmuiri opace , necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale , asigurarea unei protectii vizuale- pentru limitele laterale si spate.

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

### **ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.) conform valorilor inscise in planul de reglementari .**

In conformitate cu legea 350/2001 actualizata , la anexa 2

Procent maxim de ocupare a terenului este raportul dintre suprafata construita , amprenta la sol a cladiri sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare si suprafata parcelei .( POT = mpAC/ mp teren \*100)

- suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei , a platformelor, a scarilor de acces, proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

**P.O.T . maxim - 55%**

#### **CONDITII DE DEPASIRE P.O.T.**

**-Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si de joc, garaje si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent**

**-In toate cazurile in care P.O.T. existent autorizat este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament , se poate mentine P.O.T.existent autorizat conform cadastrului situatie in care se pot autoriza lucrari de suraetajare si /sau schimbare de functiuni daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime , C.U.T. maxim si utilizari admise. Astfel valoarea existenta P.O.T. se mentine pana la desfiintarea cladirii existente si edificarea unora noi , care va respecta valori maxime propuse.**

**In cazul in care pentru realizarea unor obiective cu destinatii semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala este necesar depasirea P.O.T. maxime admise , acest lucru se poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic in integritatea sa din initiativa si cu finantarea autoritatii administratiei publice locale conform legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementarile prezentului regulament . Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentatiile anterioare isi pierd din valoare.**

### **ARTICOLUL 16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.) conform valorilor inscrite in planul de reglementari .**

Prin coeficientul de utilizare a terenului ( CUT) ( in conformitate cu legea 350/2001 actualizata, anexa 2 din lege ) se intelege raportul dintre suprafata construita desfasurata ( suprafata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. ( CUT= mp Adc/ mp teren )

- nu se iau in calcul suprafetele construite desfasurate :
- suprafata subsolului cu inaltimea libere de pana la 1,80metri
- suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor,spatii tehnice sau spatii destinate protectiei civile
- suprafata balcoanelor , logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile.
- a podurilor neamenajate
- alei de acces pietonal/ carosabil din incinta
- scari exterioare, trotuare de protectie.

### **CUT maxim – 3,8**

- exceptie de la calculul POT si CUT :
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit , indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noi constructii
- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici se calculeaza aducandu-se suprafata planseelor existente la cele noi.

### **CONDITII DE DEPASIRE C.U.T.**

***In toate cazurile in care C.U.T. existent autorizat este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament , se poate mentine C.U.T.existent autorizat conform cadastrului situatie in care se pot autoriza lucrari de schimbare de functiuni daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la utilizari admise. Astfel valoarea existenta C.U.T. se mentine pana la desfiintarea cladirii existente si edificarea unora noi, care va respecta valori maxime propuse.***

***In cazul in care pentru realizarea unor obiective cu destinatii semnificative pentru municipiul Constanta sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala este necesar depasirea C.U.T. maxime admise , acest lucru se poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic in integritatea sa din initiativa si cu finantarea autoritatii administratiei publice locale conform legii 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism anterioare prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor aplica reglementarile prezentului regulament . Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal documentatiile anterioare isi pierd din valoare.***

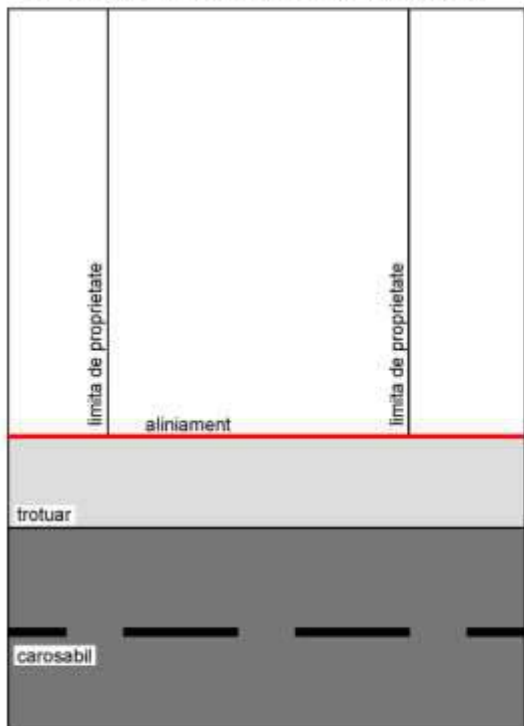
### **INTOCMIT :**

**ARH. GHENGIOMER ALTAN**



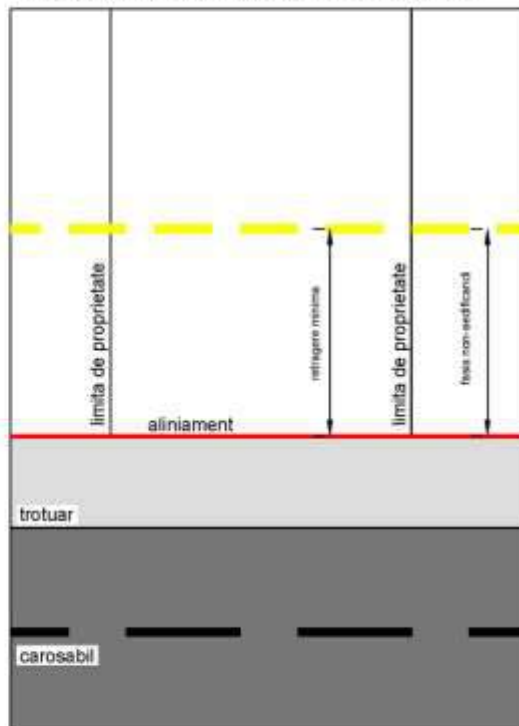
**ANEXE**

figura nr1-reprezentare grafica aliniament



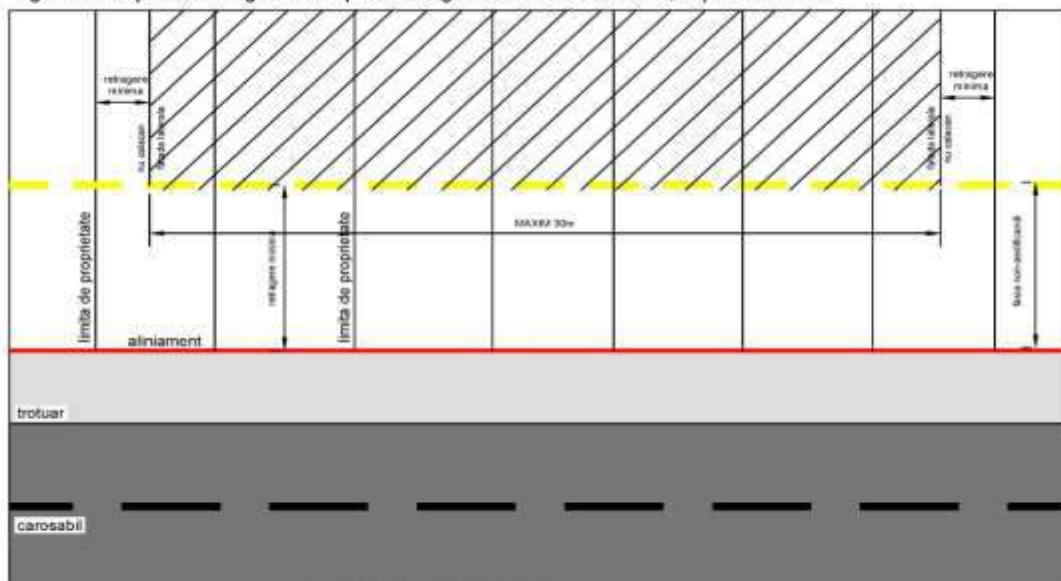
plan de situatie

figura nr1-reprezentare grafica aliniament

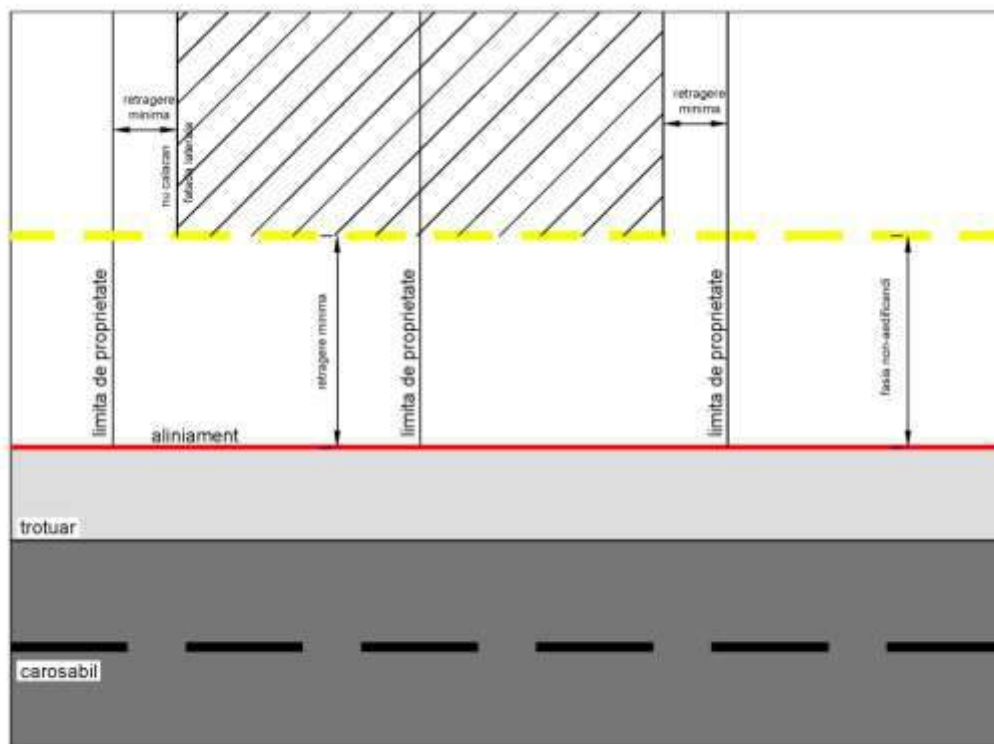


plan de situatie

figura nr2-reprezentare grafica amplasare regim de construireinsiruit, cuplat sau izolat



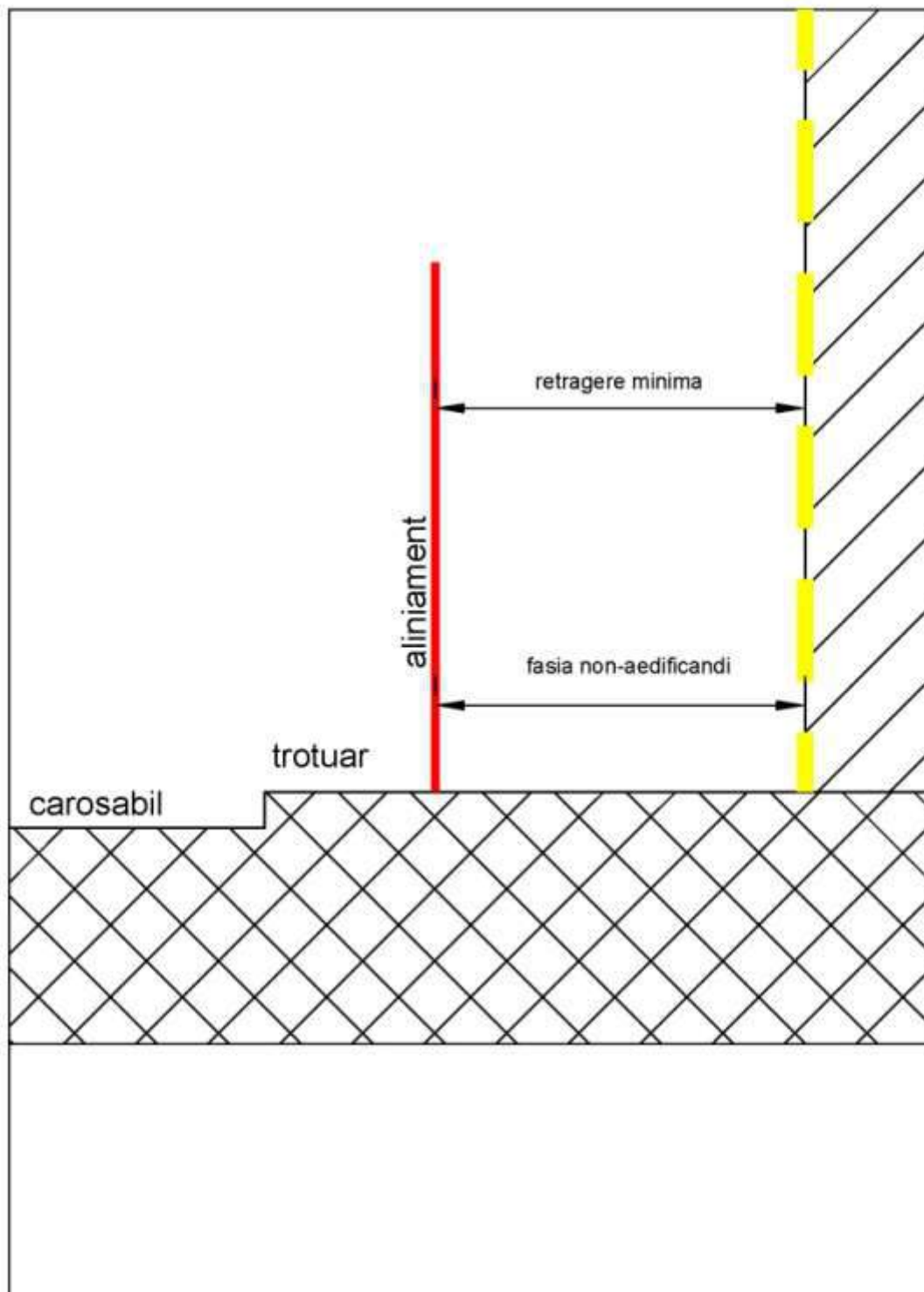
plan de situatie-regim insiruit



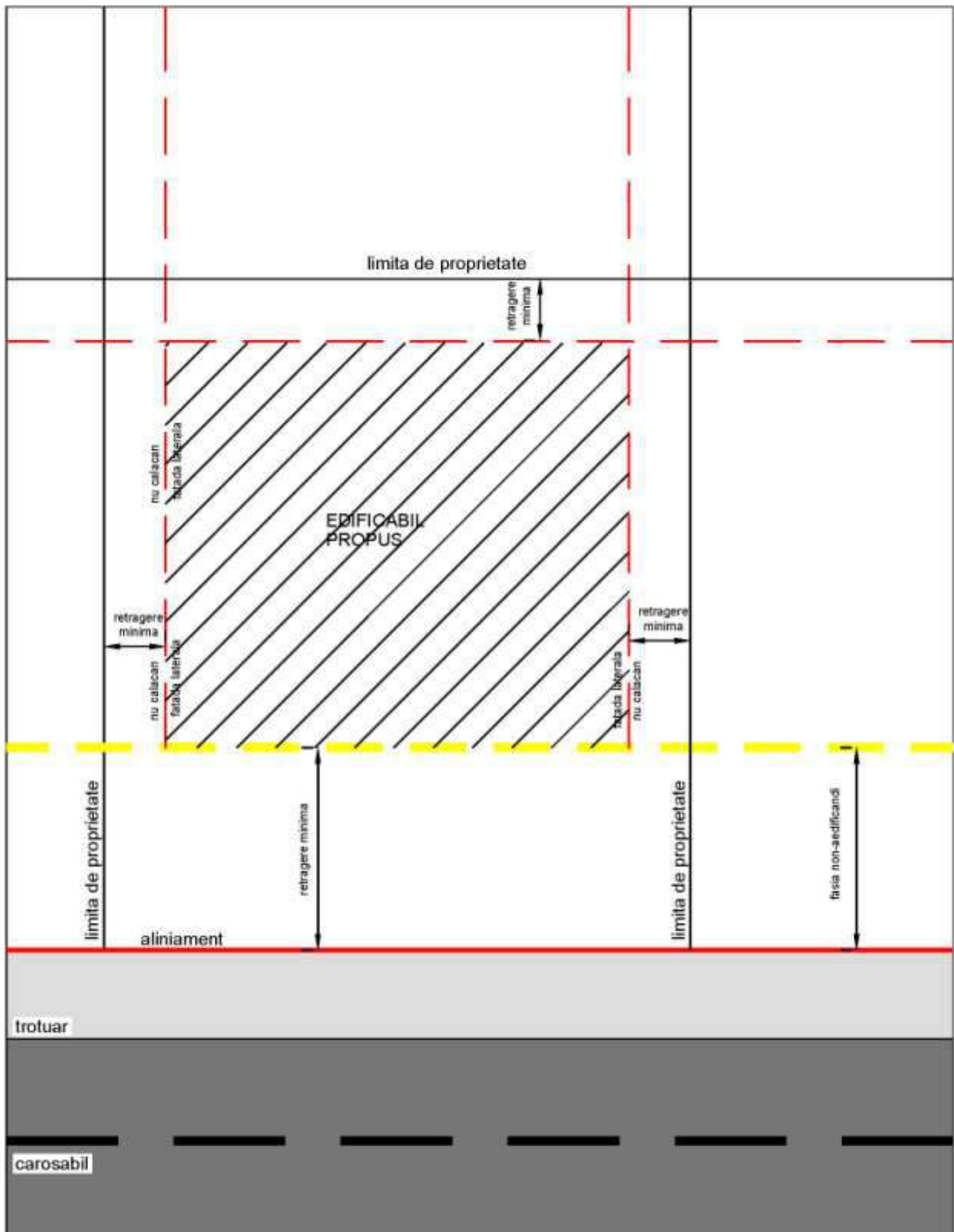
plan de situatie-regim cuplat



figura nr1-reprezentare grafica aliniament



sectiune longitudinalala



plan de situatie- regim izolat



plan de situatie- amplasare constructie pe o parcela de colt

