

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

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi (latimi)	
X [m]	Y [m]	D(L+1)	
1	314573.783	786866.615	160.621
2	314582.386	786650.204	209.051
3	314373.427	786056.993	169.854
4	314364.657	786866.371	106.738
5	314474.292	786865.625	99.559

S=34778mp

BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIUNI PT TURISM AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE S CAROSABIL S PIETONAL S SPATII VERZI SUPRAFATA TOTALA TEREN	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
BILANT SUPRAFETE (PROPUS)				
FUNCTIUNI PT TURISM AP. DE VACANTA LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE S CAROSABIL S PIETONAL S SPATII VERZI SUPRAFATA TOTALA TEREN	27608.9800	40-70%	4	P+5E-8

BILANT SUPRAFETE (PROPUS)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIUNI PT TURISM AP. DE VACANTA LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE S CAROSABIL S PIETONAL S SPATII VERZI SUPRAFATA TOTALA TEREN	27608.9800	40-70%	4	P+5E-8

**Legenda:**

- Construcții
- Imobii ce generează PUZ
- Alimentajul cvartal PUZ
- 48.15 Cota teren
- Drum
- Post TRAFD
- Staii electrice
- Staii electrice
- indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Gaiger

**LIMITA ZONA STUDIATA**

- ZONA CARE A GENERAT PUZ-UL
- SUPRAFATA STRADA PROPUASA SPRE MODIFICARE
- ZONA ACCES RESTRICTIIONATI (BOLAZI ELECTRICI)
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE/REGLEMENTATE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE/REGLEMENTATE
- CLADIRI EXISTENTE
- FUNCTIUNI PT TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE/SEMIPUBLICE/PRIVATE (CF. REGULAMENT)
- RH = P+5-8E  
POT = 40-70%  
CUT = 4
- FUNCTIUNI PT TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA, FUNCTIUNI SPORTIVE DE LOZIR, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE/SEMIPUBLICE/PRIVATE, DOTARI S AMENAJARI SPECIFICE FUNCTIUNII DE BAZA (CF. REGULAMENT)
- RH = P+12-15E  
POT = 40-70%  
CUT = 4

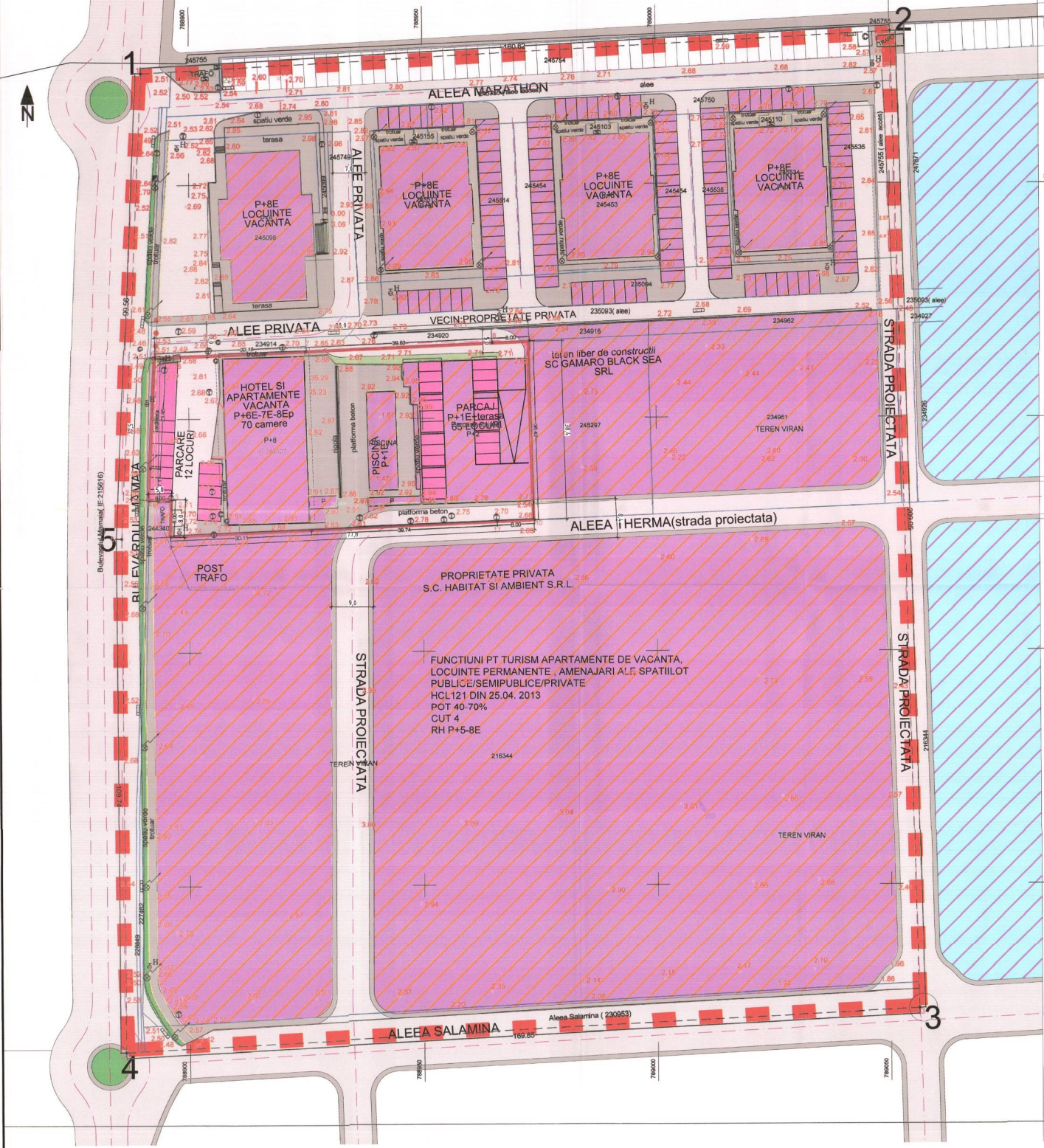
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este  
valabil înscris în procesul verbal de  
recepție nr. 100 / data 08-02-2018

PLAN DE CONSTRUCȚII SUPRAFATA STRADII  
Autor de Proiectare: DAVILA ROMANIA  
Planșă: CONSULTANT CTS SA

08-02-2018

S.C. Geocad Limbs S.R.L.  
Dr. Ing. Ovidiu Vasile Danilescu Ramona  
Data: 18.01.2018





**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Plan de referinta Maria Neagra 1975  
- zona studiata PLZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D <sub>i</sub> (i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	314573.763	788889.815	160.621
2	314562.398	789050.204	205.051
3	314373.427	789255.993	169.854
4	314364.557	788886.371	109.738
5	314474.292	788885.625	99.559

S=3477mp

**BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONI PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.7200			
S PIETONAL	1779.5000			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

**BILANT SUPRAFETE (PROPUZ)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONI PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27608.9600	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5398.2200			
S PIETONAL	1777.7500			
S SPATII VERZI	30%-60%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

- Legenda:**
- Constructii
  - Imobil ce genereaza PLZ
  - Aliniament cvartal PLZ
  - 48.15 Cota teren
  - Drum
  - Post TRAFEO
  - Stalp electrice
  - Stalp electrice indicator ruter
  - Camin telefonie
  - Canalizare
  - Gaze
  - Hidrant
  - Gaiger

- LIMITA ZONA STUDIATA
- ZONA CARE A GENERAT FUZ-JUL
- SUPRAFATA STRADA PROPUZA SPRE MODIFICARE
- ZONA ACCES RESTRICTIVAT (BOLAZI ELECTRICI)
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CRUCIATII CAROSABILE EXISTENTE/REGLEMENTATE
- CRUCIATII PIETONALE EXISTENTE/REGLEMENTATE
- CLADIRI EXISTENTE
- FUNCTIONI PT TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE/SEMIPUBLICE/PRIVATE (CF. REGULAMENT)
- RH=P+5-8E
- POT=40-70%
- CUT=4
- FUNCTIONI PT TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA, FUNCTIONI SPORTIVE, DE LOZIR, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE/SEMIPUBLICE/PRIVATE, DOTARI SI AMENAJARI SPECIFICE FUNCTIONIILOR BAZA (CF. REGULAMENT)
- RH=P+12-15E
- POT=40-70%

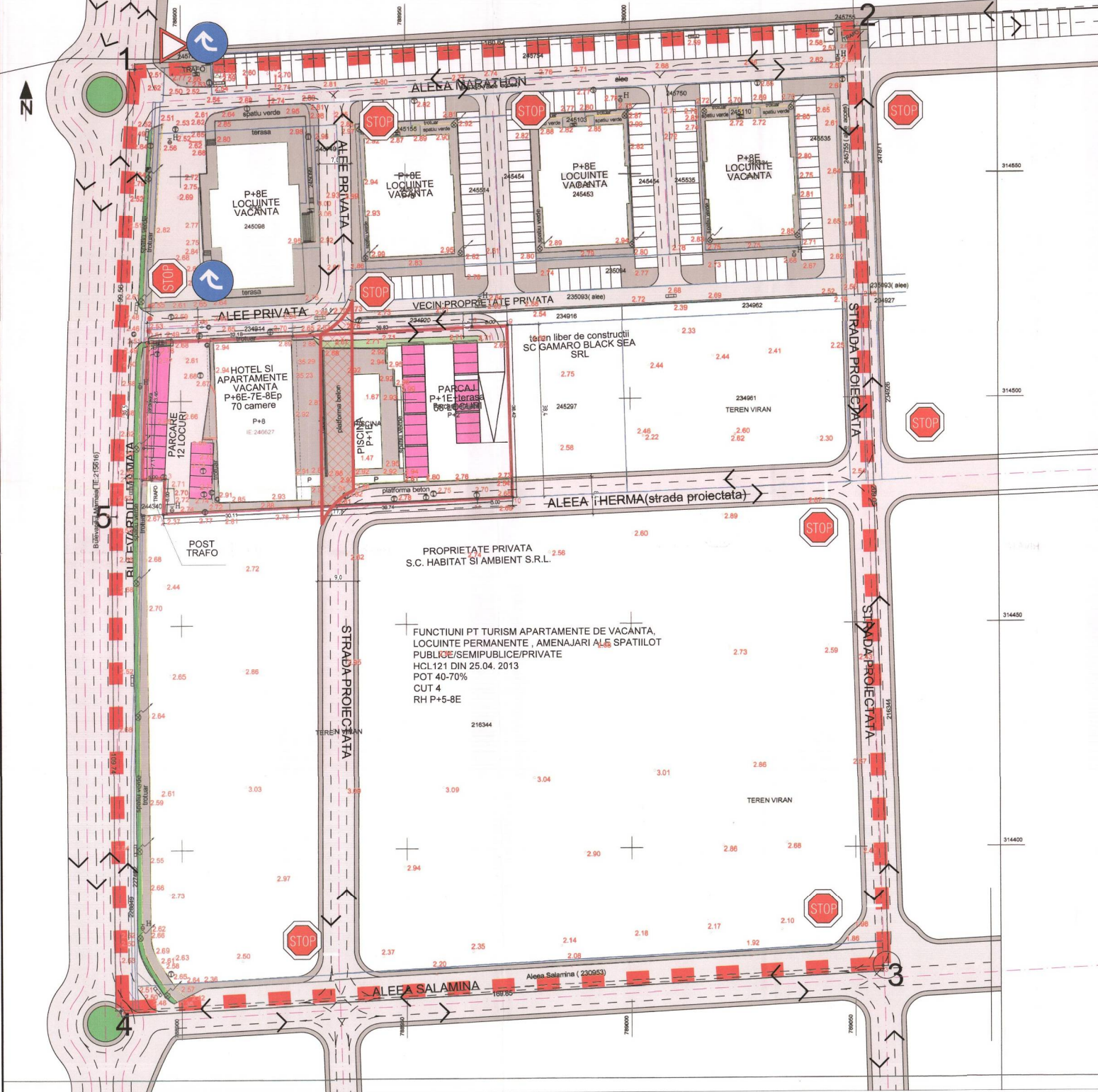
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1406 / data 08-02-2018

PAGINA DE DISCIPLINA SI PUNEREA IN EXECUTIE  
Inscrie si Prezinta: **DAVID BUCUR**  
Puncte: **CONSILIER GR. IA**

08-02-2018

S.C. Geocad Limite S.R.L.  
Dr.Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
Data: 18.01.2018





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

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	314573.783 788889.815	160.821
2	314562.398 789050.204	209.051
3	314373.427 789055.993	169.854
4	314364.557 788886.371	109.738
5	314474.292 788885.625	99.559

S=34778mp

**BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.7200			
S PIETONAL	1779.5000			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

**BILANT SUPRAFETE (PROPOS)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27808.9800	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.2200			
S PIETONAL	1777.7500			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

**Legenda:**

- Construcții
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- 48.15 Cota teren
- Drum
- Post TRAFEO
- Stalp electricitate
- Stalp electricitate
- indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Galgier

**Legenda:**

- ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN
- AMPLASAMENT STUDIAT
- CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATI PIETONALE
- CLADIRI EXISTENTE
- CIRCULATI DESFINTATE
- SENS CIRCULATIE
- AX DRUM
- LOC DE PARCARE PE LOTUL STUDIAT
- BOLAZI
- RETRACTABILI

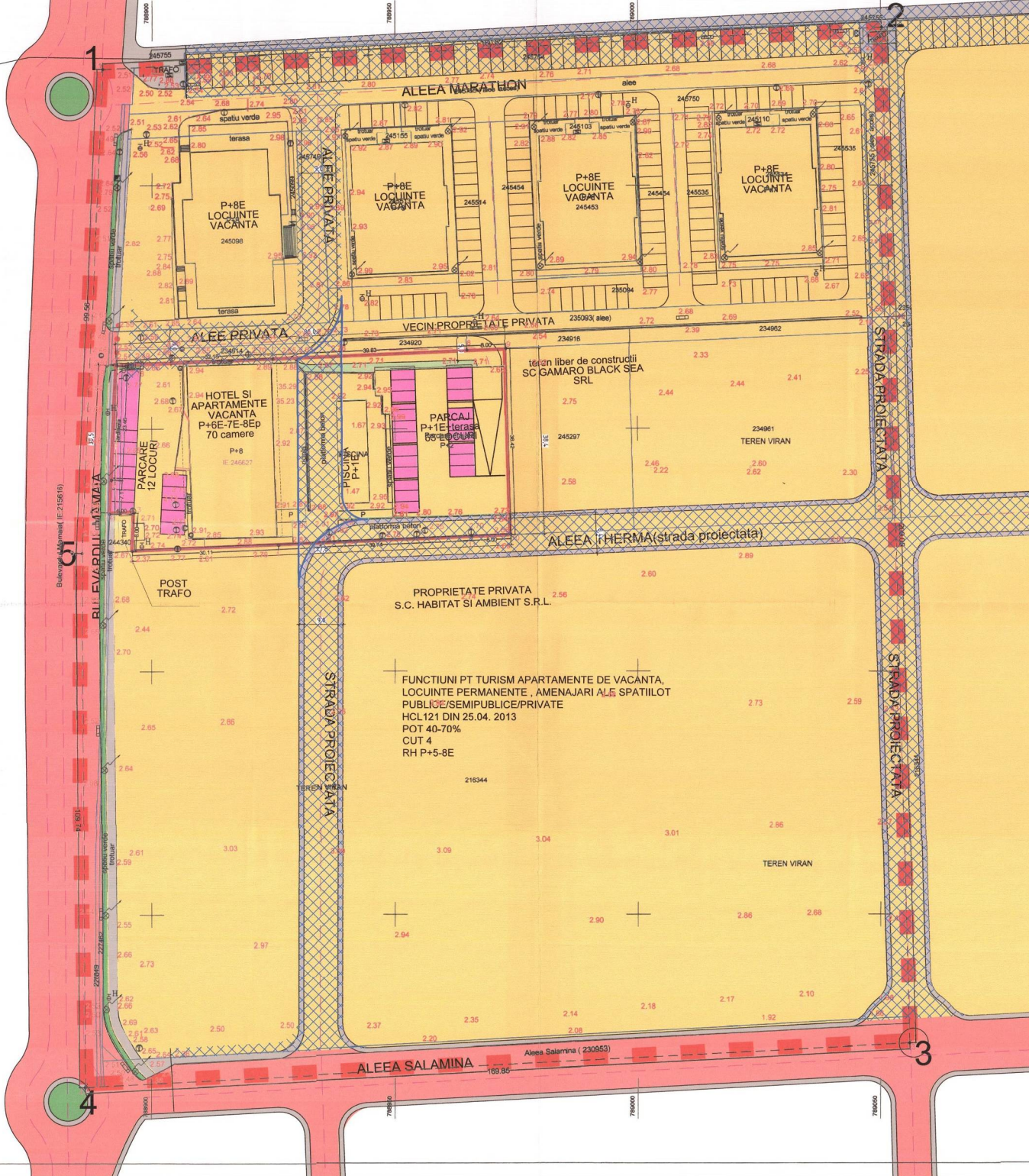
Oficiul de Casatori si Publicitate Imobiliară  
 Constanta  
 Prezentul document receptionat este  
 valabil insotit de procesul verbal de  
 receptie nr. 408 / data 08-02-2018

PLAN DE CONSTRUCȚII PUBLICE SI SEMIPUBLICE  
 Lăzari si Prahoveanu DAVIDEȘCU DANIELA  
 Planșeta CONSILIER CIVIL

08-02-2018

Executant,  
 S.C. Geocad Limite S.R.L.  
 Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
 Data: 18.01.2018





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

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	314573.783	788889.815	160.621
2	314582.299	788953.204	228.051
3	314373.427	788055.993	169.854
4	314364.557	788886.371	109.738
5	314474.292	788885.625	99.559

S=34778mp

BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.7200			
S PIETONAL	1779.5000			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

BILANT SUPRAFETE (PROPUZ)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27608.9800	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5399.2200			
S PIETONAL	1777.7500			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

**Legenda**

- Construcții
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul ovarul PUZ
- 48.15 Cota teren
- Drum
- Post TRAFU
- Stalp electrice
- Stalp electrice PUZ
- indicator ruter
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Gauger

- LIMITA ZONA STUDIATA
- TEREN STUDIAT
- SUPRAFATA AFLATA IN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE. PROPUSE SPRE A RAMANE PROP PRIVATA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- PROPRIETATE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC/PRIVAT DE INTERES LOCAL
- REGLAMENTARE EXISTENTA - TERENURI Aflate in DOMENIU PRIVAT CE SE INTENTIONEA PRIN HCLM 121 / 2013 A TRECE IN DOMENIU PUBLIC
- CLADIRI EXISTENTE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document receptionat este valabil înscris în procesul verbal de recepție nr. 08-02-2019

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Inscris în Procesul Verbal de Recepție nr. 08-02-2019  
Funcția: CONSILIER JUR. IA

08-02-2019

Executant:  
S.C. Geocad Limits S.R.L.  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
Data: 18.01.2016





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

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latimi (D, L (+1))
	X [m] Y [m]	
1	314573.783 788889.815	160.621
2	314582.398 789050.204	209.051
3	314373.427 786055.993	169.854
4	314364.557 788886.371	109.738
5	314474.292 788886.625	99.559

S=34778mp

BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIUNI PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.7200			
S PIETONAL	1779.5000			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			
BILANT SUPRAFETE (PROPUZ)				
ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIUNI PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27608.9800	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5396.2200			
S PIETONAL	1777.7500			
S SPATII VERZI	30%-50%			
SUPRAFATA TOTALA TEREN	34876.17			

**Legenda:**

- Constructii
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- 48.15 Cota teren
- Drum
- Post TRAFEO
- Stalp electrice
- Stalp electrice
- indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Galger

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanța  
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 402 / data 08-02-2018

PLAN DE CADASTRU PRELUCRAT DE PROIECTANT  
Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanța  
Familia: CONSTATOR SRL SA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- TEREN STUDIAT
- LIMITE DE PROPRIETATE
- PROPRIETATE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC/PRIVAT DE INTERES LOCAL
- REGULAMENTARE EXISTENTA -TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT CE SE INTENTIONEA SA INTRU IN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PUBLIC
- CLADIRI EXISTENTE

Executant,  
S.C. Geocad Limits S.R.L.  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
Data: 18.01.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Seri nr. 3695  
DOSPINESCU DANIELA RAMONA

ADMINISTRATIE PUBLICA  
Municipalitate  
S.C. GEOPAC  
SRL  
4 N. P. 0

08-02-2018





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

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	314573.783	788890.815	160.821	
2	314582.398	789050.204	208.051	
3	314373.427	789056.993	169.854	
4	314364.557	788896.371	108.738	
5	314474.232	789050.625	99.559	

S=34776mp

**BILANT SUPRAFETE (EXISTENT)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27619.8000	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5385.7200			
S PIETONAL	1770.5000			
S SPATII VERZI	309%-50%			
<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN</b>	<b>34876.17</b>			

**BILANT SUPRAFETE (PROPUZ)**

ZONE FUNCTIONALE	S (mp)	POT	CUT	REG MAX DE INALTIME
FUNCTIONII PT TURISM, AP. DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPATIILOR PUBLICE SI SEMIPUBLICE	27608.9800	40-70%	4	P+5E-8
S CAROSABIL	5386.2200			
S PIETONAL	1777.7500			
S SPATII VERZI	30%-50%			
<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN</b>	<b>34876.17</b>			

**Legenda**

- Construcții
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- 46.15 Cota teren
- Drum
- Post TRAFEO
- Stalp electrice
- Stalp electrice
- indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Gaiger

**LIMITA ZONA STUDIATA**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- CI ADRII EXISTENTE
- RETELE DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
- RETELE ALIMENTARE CU APA Ø 500 PHD
- RETELE ALIMENTARE CU APA Ø 200 PHD
- RETELE CANALIZARE MENAJERA Cn 250 PVC KG
- RETELE REFUARARE
- CAMINE APA
- CAMINE CANALIZARE
- STATE DE POMPARE
- RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LES 10-20 kv
- RETELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- CONDUCTA DE GAZE CU PRESIUNE REDUSA
- CONDUCTA DE GAZE CU PRESIUNE MEDIUM
- RETELE DE TELEFONE
- RETEA DE TELEFONE

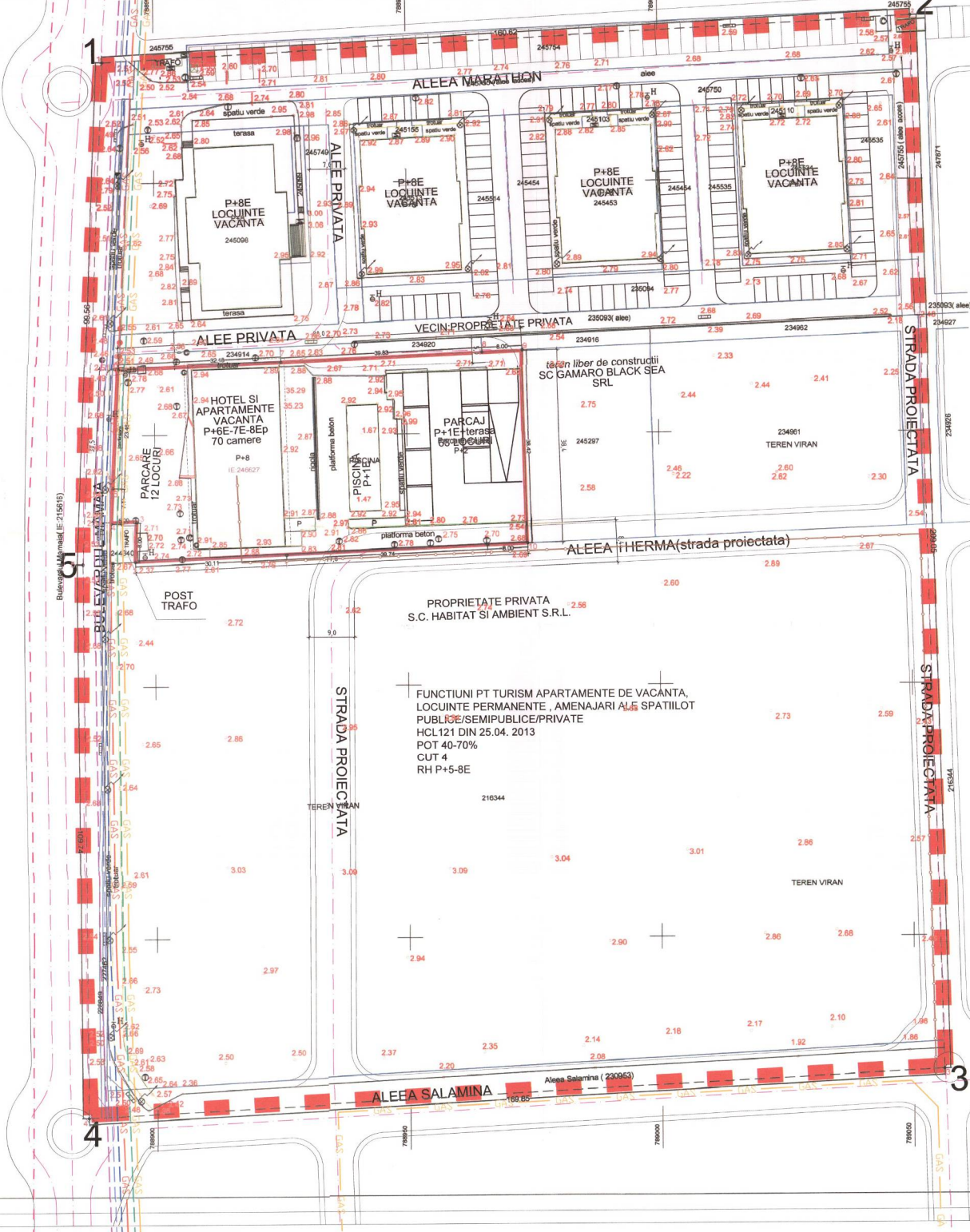
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este  
valabil înscris în procesul verbal de  
recepție nr. 466 / data 08-02-2018

Plan de Construcții și Amenajare Urbană  
Lucea și Președinte: DAVI DEBUT  
Planificator: CONSILIER OR. IA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sursă: D. DOȘNĂSCU  
D. DOȘNĂSCU  
D. DOȘNĂSCU  
HAMONA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sursă: D. DOȘNĂSCU  
D. DOȘNĂSCU  
D. DOȘNĂSCU  
HAMONA

Executant:  
S.C. Geocad Limite S.R.L.  
Dr. Ing. Doșnăscu Daniela Ramona  
Data: 18.01.2018



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
PENTRU ELABORARE PUZ BDUL. MAMAIA, NR. 564 ,  
MUN CONSTANTA, JUD. CONSTANTA**

**BENEFICIAR : S.C. GAMARO CONSTRUCT S.R.L.  
INVESTITOR: S.C. GAMARO CONSTRUCT S.R.L.**

**IULIE 2017**

## CUPRINS

### PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism
- Capitolul 2 - Baza legală a elaborării
- Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

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

- Capitolul 4 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
- Capitolul 5 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Capitolul 6 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii
- Capitolul 7 - Reguli privitoare la echiparea edilitară
- Capitolul 8 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor
- Capitolul 9 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmui

### PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

### PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### ○ **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

#### ○ **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

- Articolul 1 - Utilizări admise
- Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 - Utilizări interzise

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

---

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 - Circulații și accese
- Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor
- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate
- Articolul 14 - Împrejmui

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

---

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)



**CAPITOLUL 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**1.1.**Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de nord a intravilanului municipiului Constanța.

**1.2.**Regulamentul local de urbanism aferent documentației avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

**1.3.** Prezenta documentație de urbanism nu își propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

**CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

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

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecția mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.

- HCJ 152/2013 – Reglementarea suprafețelor minime de spații verzi.



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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, dedeservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

**5.3. Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform plan reglementar U03 și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **CAPITOLUL 6 – REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

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

**6.2. Accese pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției, cât și pentru persoanele cu dizabilități fizice.

## **CAPITOLUL 7 – REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

**7.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.**

**7.1.1.** Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**7.1.2.** Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.



conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **CAPITOLUL 9 – REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **9.1. Parcaje.**

**9.1.1.** Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

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

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

**9.2. Spații verzi și plantate.** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996 și a HCJ nr. 152/2013, cu modificările ulterioare.

**9.3. Împrejmuiri.** În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

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

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



## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 1 - Utilizări admise

#### ZR1

- funcțiuni pentru turism;
- apartamente de vacanță,
- locuințe permanente,
- amenajări ale spațiilor publice/smipublice/private
- funcțiuni conexe activităților turistice
- comerț, servicii, alimentație publică
- birouri administrative

### Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

#### ZR1

- depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### Articolul 3 - Utilizări interzise

#### ZR1

- se interzic următoarele categorii de activități:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț de mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.



Înălțimea maximă în metri se calculează de CTA în funcție de destinația clădirii, înălțimea maximă admisă este de maxim 65m pentru accentele de înălțime.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

### **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

### **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

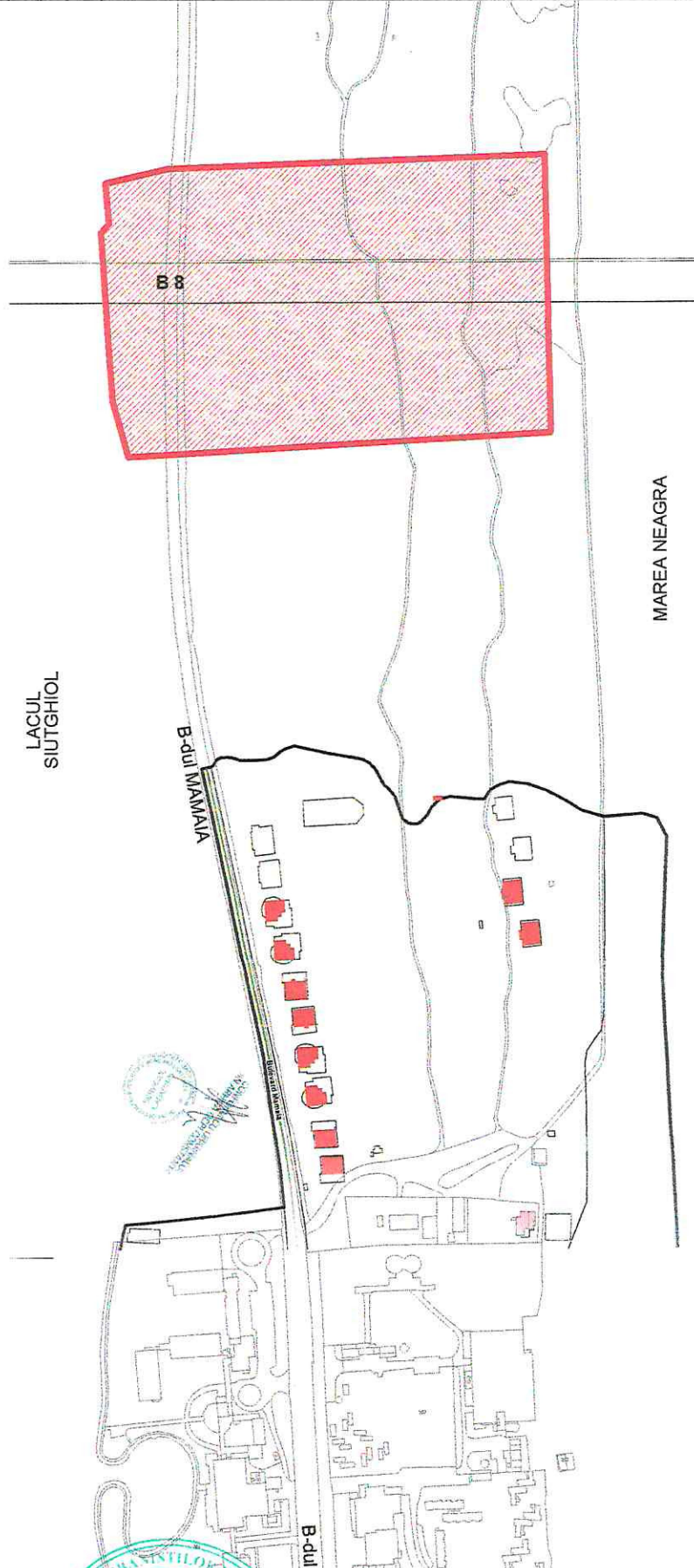
Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, *pct. 8. Reguli privitoare la echiparea edilitară*.

### **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.





<b>B.M.M.C.</b> INTERNATIONAL		Pr. nr. 2/2017	Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  Bdul. Mamaia, nr. 564, , jud. Constanta		
		FAZA P.U.Z.	Beneficiar:	S.C. GAMARO CONSTRUCT S.R.L.	
Sef proiect	Arh. F.TURCOIANU		Scara 1:5000	Titlul plansei:  <b>PLAN INCADRARE</b>	
Proiectat	Urb. ANDREI. PASCU		Data		
Desenat	Urb. ANDREI. PASCU	FEB 2017	Inloc.	Plansa: U01	