

PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, JUD. CT
 DATA ANUNȚ: 17.07.2020

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
 PLAN URBANISTIC ZONAL
**MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN
 PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001**
 conform aviz de oportunitate nr. 117751/01.08.2018

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT P.U.Z. - Str. Eduard Caudella, nr. 82, mun. Constanța, jud. CT
 ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTĂ ÎN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATĂ DE STR. BABA NOVAC,
 STR. EDUARD CAUDELLA, STR. MIHAIL JORA, STR. TITUS CERGĂU, STR. GHEORGHE DIMA, proprietăți private
 INIȚIATOR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L., mun. Constanța, jud. CT
 ELABORATOR: S.C. DEURBANISM S.R.L., mun. Oltenița, jud. CL

BILANT TERITORIAL N.C. 210927 - ZONIFICARE FUNCIONALĂ
 Nr. cad. 210927

FUNCTIUNILE	IDENTIFICARE	Existent		Propus	
		Simp	%	Simp	%
ZM1 - SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, LOCUIRE		924,00	100%	924,00	100%
TOTAL		924,00	100%	924,00	100%

IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
 PROPRIETAR: S.C. CONFORT DECENT SRL
 SUPRAFATA LOT: 924,00 mp

P.O.T.: 80%
 C.U.T.: 4,00
 R.L.: S+P+SE+4E_{max}
 Sp. verde: 10%

ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara grafică: 1:500

LOCALIZARE: Mun. Constanța, Jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82
IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
BENEFICIAR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L.

REGIM JURIDIC: terenul aflat în intravilanul mun. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, a fost dobândit conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 88714/06.2017 emis de NP conf. dr. univ. Mișca Mihail

SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ (N.C. 210927): 924,00 mp
SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT: 1,81 ha

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ / LIMITA SUBZONEI ZM1
- LIMITA DE STUDIU (LIMITA PUZ APROBAT PRIN HCL 40/2011)
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE sau colective mici și ANEXE
- LOCUINȚE COLECTIVE P+9
- COMERT ȘI SERVICII
- SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, LOCUIRE (ZM: POT=80%, CUT=4,00, RH max=H+P+4E)
- SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, LOCUIRE (ZM: POT=80%, CUT=4,00, RH max=H+P+SE-SPAȚII VERZI)
- DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- CULTE ȘI DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- SPAȚII VERZI

CĂI DE COMUNICAȚIE

- STRĂZI

ACCESURI PROPUSE ÎN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ

REGLEMENTĂRI - RETRAGERI

- ALINIAMENT PROPUȘ
- REGIM DE ALINIERE - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT
- RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE ȘI POSTERIOARE
- AREA NON-AEDIFICANDI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Funcțiune	Subzona funcțională	Subzona mixtă CU SPACII VERZI
ZM1 - SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE		

Suprafața spații verzi minim

Regimul tehnic

P.O.T. maxim: 80%

C.U.T. maxim: 4,00

Reg.H. maxim: S+P+SE+4E_{max}

Înălțimea maximă: 26m

Categoria de folosință: CC

PROIECTANT: S.C. DEURBANISM S.R.L. CUIP: 24140999
 BENEFICIAR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L. CUIP: 60018
 DATA: 17.07.2020
 SCARA: 1:500
 TITLU: MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001
 PROIECTAT: S.C. DEURBANISM S.R.L.
 DESENAT: S.C. DEURBANISM S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA ÎN PERIOADA 17.07.2020 - 11.08.2020

- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: **INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU**
 - ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN EMAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA LA ADRESA **BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVAȚII FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE VA FI DAT DE CĂTRE SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ, ÎN URMA ARGUMENTĂRII (NE)PRELUĂRII OPINIILOR DE CĂTRE ELABORATORUL PUZ-LUI ÎN TERMEN DE 10 ZILE DE LA FORMULAREA ACESTORA.**

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TEL.: **0727842820** / EMAIL: deurbanism@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 17.07.2020 - 11.08.2020
COMUNICAREA REZULTATELOR: 22.08.2020

P.U.Z.

„ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”

Mun. Constanța, jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, Nr. CAD. 210977



Beneficiar: S.C. CONFORT DECENT S.R.L.

Proiectant - urbanism: S.C. DEURBANISM S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent „ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN
PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”

Mun. Constanța, jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, Nr. CAD. 210977

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, ART. 13:
„Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale”.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal Zonal - **ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001**, mun. Constanța, jud. Constanța.

Planul Urbanistic Zonal - **ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001** reprezintă instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu prin natura funcțiunilor admise/admise cu condiții/interzise, prin procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul maxim de utilizare ale terenului (C.U.T.), regimul maxim de înălțime al clădirilor, amplasarea pe lot, configurarea arterelor de circulație auto și pietonale din zonă, protecția monumentelor istorice, arhitecturale și de patrimoniu natural etc.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde așadar prevederi referitoare la **modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor** pe întreg teritoriul reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și actualizată.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.) sau Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.). Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

Se pot aduce următoarele modificări reglementarilor din P.U.Z.:

- a) prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se pot stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.),

coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se stabilesc reglementări cu privire la: accesurile auto și pietonale, retragerile față/ de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

După aprobarea P.U.Z. sau, după caz, a P.U.D. se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (D.T.A.C.).

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

Prevederile alin. anterior referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Legislația ce a stat la baza elaborării RLU aferent **ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001** reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- HGR 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul MLPAT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 351/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 408, din 24 iulie 2001;
- Legea nr. 451/2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotărârea nr.525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 - privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 69/1991 – a administrației publice locale cu completările ulterioare (Legea 215 /2001);
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 10/1995 – privind calitatea în construcții;
- Legea 137/1995 – privind protecția mediului;
- Legea 41/1995 – privind protecția patrimoniului național;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea 107/1996 - a apelor;
- Legea 71/1996 – secțiunea I - căi de comunicație;
- Legea 171/1996 – secțiunea II – Apa;
- Ordonanța 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000 - privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 – privind regimul concesiunii;
- Legea 5/2000 – secțiunea III - zone protejate;
- Lege 422/2001 – privind protecția monumentelor istorice;
- Legea 575/2001 – secțiunea V - zone de risc natural;
- Hotărârea nr. 638 din 5 august 1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice și a Normativului-cadru de dotare cu materiale și mijloace de apărare operativă împotriva inundațiilor și ghețurilor;
- Ordinul Nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministrului de Interne Nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinului MDRT Nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- ORDIN nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000".

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”.

Terenul ce a generat prezenta documentație este localizat în intravilanul Municipiului Constanța, fiind proprietatea privată a SC CONFORT DECENT SRL și este intabulat în C.F. nr. 210927 a municipiului Constanța, la numărul cadastral 210927, str. Eduard Caudella, nr. 82.

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

<i>Număr cadastral</i>	210927
<i>Date de identificare</i>	Str. Eduard Caudella, Nr. 82
<i>Proprietar</i>	S.C. CONFORT DECENT S.R.L. – admin Dl. Gabriel Ciumacenco
<i>Suprafața teren</i>	924 mp
<i>Regim tehnic</i>	Intravilan (curți construcții)
<i>Amplasarea în cadrul localității – U.T.R./ Z.R</i>	ZM – zonă mixtă
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Str. Baba Novac (la nord) și Str. Eduard Caudella (la vest)
<i>Vecinătăți sud</i>	Parohia „Sfânta Cruce” – nr. cad 216269
<i>Vecinătăți nord</i>	Str. Baba Novac
<i>Vecinătăți est</i>	Alee acces
<i>Vecinătăți vest</i>	Str. Eduard Caudella

Terenul are formă trapezoidală, orientat cu latura lungă Nord-Sud. Accesul pe teren se poate face din drumul public (Str. Baba Novac) cu care se învecinează pe latura Nordică sau din Str. Eduard Caudella pe latura vestică. Str. Baba Novac reprezintă principala cale de legătură între centura oraşului (Str. Aurel Vlaicu) și zona centrală, în zona parcului Casei de cultură unde se intersectează cu Str. I. L. Caragiale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

În zona reglementată ce face obiectul prezentului P.U.Z. sau în vecinătatea acesteia nu se află monumente ale căror raze de protecție să afecteze zona P.U.Z.

[!] În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, piese arse, morminte, ziduri de piatră etc) în timpul lucrărilor de construcție sau din cauze naturale (calamități naturale), trebuie să se împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în maxim 48 de ore Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații :

- a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public¹

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări

¹ Cf. H.G.R. 525/1996 - R.G.U., Art. 10, Art.11, Art.12

de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Se interzice „comercializarea produselor din tutun în spitale și unități de învățământ, cu excepția unităților de învățământ superior”.²

Se interzice „desfacerea, comercializarea și consumul băuturilor alcoolice în locurile publice, la intrarea în curțile și în interioarele lor, cum sunt: spitale și alte unități sanitare, centre de plasament al minorilor, unități și instituții de învățământ și educație, lăcașuri de cult și instituții religioase aferente cultelor care interzic consumul băuturilor alcoolice în practicarea religiei respective, pe trotuarele sau aleile de acces ale acestora”.³

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U. și a O.M.S. 119/2014 și conform reglementărilor specifice fiecărei zone funcționale descrise mai departe în prezentul regulament.

² Legea nr. 349 din 6 iunie 2002 (A) pentru prevenirea și combaterea efectelor consumului produselor din tutun (actualizată până la data de 31 octombrie 2008*)

³ Legea nr. 61 din 27 septembrie 1991 (R) pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice*)

Tabel 1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale conform R.G.U.

Tabel 1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale	
Categorie construcție	Observații
Construcții administrative și financiar-bancare	Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
Construcții comerciale	Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
Construcții de cultura	Urmatoarele construcții vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest: expoziții, muzee, biblioteci și centre și complexe culturale. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură și a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita însorirea. Urmatoarele construcții nu se impun condiții de orientare fata de punctele cardinale: cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente și circ.
Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
Construcții de sănătate	Spitalul general și spitalul de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) vor avea: - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est. Dispensarele vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice. Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
Construcții de agrement	Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
Construcții de turism	Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
Construcțiile de locuințe	Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Clădirile vor fi amplasate sau retrase de la **aliniament** în funcție de reglementările specifice zonelor funcționale și de contextul local, detaliate mai departe în cadrul prezentului regulament.

În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, iar **regimul de aliniere** reprezintă linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Clădirile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, respectiv a retragerilor față de aliniament, prevăzute prin prezenta documentație P.U.Z.

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice⁴, respectiv în zona de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru asigurarea coerenței imaginii urbane, pentru protecția valorilor mediului natural și antropoc, pentru prezervarea calității peisajului și a cerințelor privind asigurarea calității în

⁴ Prin zona drumului public se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**.

construcții, amplasarea mijloacelor de publicitate (panouri, mesh-uri, bannere, indicatoarelor direcționale etc) pe clădiri, pe arbori, în spații verzi, pe monumente istorice, pe monumente de for public și de arhitectură și în zonele acestora de protecție, pe monumente ale naturii, se va face conform Legii nr.185/25 iunie 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate⁵.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

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

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare .

Sistematizarea verticală a terenului precum și configurarea acoperișurilor construcțiilor vor avea în vedere captarea și evacuarea apelor meteorice pe parcela proprie; este interzisă evacuarea acestora pe parcelele vecine sau pe domeniul public.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se vor face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri etc.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale (cf. RGU, ART. 28).

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în variantă de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori a altor instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu

⁵ Publicată în M.O. nr. 405/5 iulie 2013.

respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

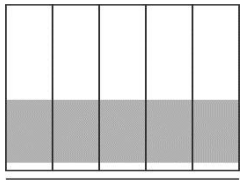
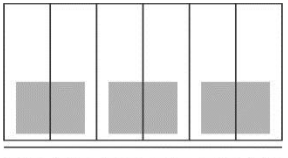
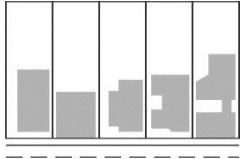
Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

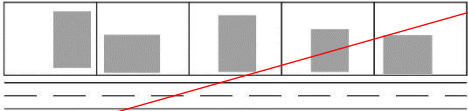
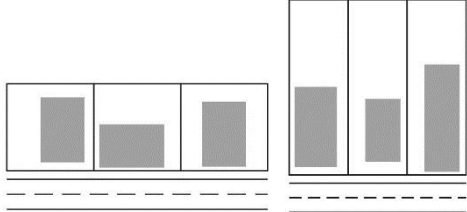
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă iar parcelele sunt edificabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 2. Condiții parcelare

Tabel 2. Condiții parcelare			
Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafață (mp)	Front (m)	
însiruit	150	8	 <p>Locuințe însiruite</p>
cuplat	200	10	 <p>Locuințe cuplate</p>
izolat	200	12	 <p>Locuințe izolate pe lot</p>
parcelă de colț	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lăţimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepţia loturilor de colţ.	NU	
	DA	

Recomandare:

Se recomandă ca lăţimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lăţimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire inefficientă a reţelelor tehnico-edilitare.

În funcţie de terenul disponibil şi de configuraţia ţesutului specific localităţii sau zonei în care va avea loc operaţiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma şi suprafaţa loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

În zonele cu parcelări existente realizate conform normelor valabile la acea dată se poate proceda la păstrarea conformării parcelelor.

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- Condiţiile cadrului natural;
- Funcţiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- Regimul de amplasare a construcţiilor pe teren;
- Accesul pe parcelă şi poziţia faţă de drumuri;

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiţii:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- să respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament;
- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- formele şi dimensiunile noilor parcele să permită amplasarea unor construcţii pe suprafaţa lor, respectând regulile de amplasare şi conformare din prezentul Regulament.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire şi sarcini de orice natură, suprafeţele necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică: deschideri de străzi, pieţe, alei, fundături şi parcuri.

Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejurimi

La toate tipurile de construcţii sau transformări de funcţiuni va trebui să se realizeze suprafeţele necesare de staţionări (parcaje), caracteristice fiecărei funcţiuni.

Autorizaţia de construire poate fi refuzată în cazul imposibilităţii rezolvării staţionării autovehiculelor necesare pentru funcţiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staţionarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcţiilor trebuie să fie asigurată în afara spaţiilor publice, în conformitate cu **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Constanţa** aprobat prin H.C.L.M.C. nr. 113/27.04.2017.

Tabel 3. Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției

Tabel 3. Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	Locuire	Colective cu acces și lot în comun	1 loc de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă de maximum 100 mp.	20% pentru vizitatori
			2 locuri de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă > 100 mp.	
Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare).				
2	Construcții administrative	<i>sedii de partid - filiale;</i> <i>sedii de syndicate;</i> <i>sedii de culte;</i> <i>sedii de fundații;</i> <i>sedii de o.n.g-uri;</i> <i>sedii de asociații;</i> <i>sedii de agenții;</i> <i>sedii de fonduri;</i> <i>sedii de birouri;</i>	1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).	-
3	Construcții comerciale	Suprafața utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-
		Suprafața utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajați
		Suprafața utilă > 50 mp pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	-
4	Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate)	Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.	-	
		minimum 1 loc de parcare/4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)	-	
5	Construcții de cult	În funcție de obiectiv, minimum 5 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv	-	
6	Construcții de turism	Construcții de turism cu maximum 3 unități de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel , hotel apartament, vilă, pensiune turistică	4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare	1 loc de parcare la 20 locuri de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 14 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
7	În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.			
8	Construcții culturale	Suprafața utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare

	(spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
		Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	
9	Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cabinete medicale umane fără paturi ▪ cabinete veterinare pentru animale de companie, ▪ clinici particulare, ▪ cabinete stomatologice, ▪ farmacie. 	1 loc de parcare la 4 persoane angajate	10%
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă) 	1 loc de parcare la 10 persoane angajate	-
<p>Notă: Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.). Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.</p>				

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Lucrările rutiere vor fi însoțite obligatoriu și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Construcțiile trebuie să fie proiectate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

Necesar de spațiu verde în funcție de categoria construcției:

Tabel 4. Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor

Tabel 4. Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Suprafață spații verzi (%) (mp)	Notă
1	Locuințe colective	Blocuri de locuințe	minim 10%	-
2	Construcții administrative	<i>sedii de partid - filiale;</i> <i>sedii de sindicate;</i> <i>sedii de culte;</i> <i>sedii de fundații;</i> <i>sedii de o.n.g-uri;</i> <i>sedii de asociații;</i> <i>sedii de agenții;</i> <i>sedii de fonduri;</i> <i>sedii de birouri;</i>	minim 50%	-
3	Construcții financiar-bancare	<i>sedii de bănci;</i> <i>sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane);</i> <i>burse de valori și mărfuri</i>	minim 60%	-
4	Construcții comerciale	comerț nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerț alimentar; alimentație publică; servicii; autoservire;	minim 50%	-

5	Construcții de cult	lăcașe de cult mănăstiri schituri cimitire	Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 40%	-
6	Construcții culturale	expoziții; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre și complexe culturale; cinematografe; teatre;	minim 30%	-
7	Construcții de turism	hotel; motel; pensiune;	minim 50%	-
8	Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cabinete medicale umane fără paturi ▪ cabinete veterinare pentru animale de companie, ▪ clinici particulare, ▪ cabinete stomatologice, ▪ farmacie. ▪ alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă) 	vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/persoană	-

Împrejmuiri. Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților. Acestea sunt de interes public pentru că participă la calitatea spațiului public.

Prin detalieri se vor avea în vedere:

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea împrejmuirilor laterale și posterioare opace se pot masca vecinătățile cu anexele gospodărești (ex. garaje);
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare) sau a gardurilor vii⁶;
- gardurile vii sunt permise ca împrejmuire pe oricare din laturile proprietății, alcătuite din plante de sine stătătoare sau plante cățărătoare;
- gardurile vii nu vor stânjeni vizibilitatea auto și pietonală, se vor întreține și tunde la o distanță de min. 15cm de limitele proprietății învecinate, respectiv de aliniament, și nu se vor amplasa la o distanță mai mică de 1,80m de hidranți;
- înălțimea maximă admisibilă a împrejmuirilor de gard viu este de 2,20m;
- pentru gard viu se recomandă următoarele specii:

Tabel 5. Specii de plante recomandate pentru gard viu

Tabel 5. Specii de plante recomandate pentru gard viu				
Nr crt	Nume		Peren	Înălțime
1	Liliac	<i>Syringa vulgaris</i>	da	6-7 m
2	Cimișir (merișor turcesc)	<i>Buxus sempervirens</i>	da	1-9 m
3	Salcie (pentru împletire)	<i>Salix</i>	da	n/a
4	Dafin	<i>Laurus nobilis</i>	da	10-18 m
5	Ienupăr	<i>Juniperus communis</i>	da	până la 12 m
6	Forsiția	<i>Forsythia</i>	da	1-2,75 m

⁶ Împrejmuire antropică fromată din tufișuri, copaci sau plante în orice combinație, opac sau cu permeabilitate vizuală maximă 50%, cu scopul de delimitare a proprietății sau de închidere.

- o categorie aparte o constituie împrejuririle pentru amenajările sportive ce vor avea înălțimea maximă admisă pentru zonele rezidențiale de 3,00m, iar pentru celelalte zone de 7,00m.
- se recomandă ca împrejuririle noi spre stradă vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți etc.) dacă nu contravin reglementărilor prezentului Regulament.

[!] Indiferent de soluțiile adoptate, acestea vor face obligatoriu obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți, urbanști sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

III. Zonificarea funcțională

Prin **destinația** unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism⁷.

11. Unități (zone) și subunități (subzone) funcționale

În zona reglementată ce face obiectul prezentului PUZ se regăsesc următoarele subzone funcționale:

ZIS1 - SUBZONA CULTE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT (modificată prin PUD CONSTRUIRE BISERICĂ ȘI SPAȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT);





ZIS2 - SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII, în regim izolat de construire, cu regim maxim de înălțime P+3E+M (modificată prin PUD Compozitorilor – Baba Novac aprobat prin HCLM 399/2002);

ZM - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI D+P+4E (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatura, arhitectura, mica producție și depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare).

ZM1 – SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI S+P+5E+6E_{retras} (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatură, arhitectură, mica producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare).

Prin prezenta documentație P.U.Z. a fost introdusă o nouă subzonă funcțională: ZM1. Pentru restul subzonelor funcționale ZIS1, ZIS2 și ZM nu se modifică reglementările existente.

Tabel 6. Subunități (subzone) funcționale

Tabel 6. Subunități (subzone) funcționale		
Nr. crt.	Subzonă funcțională	Culoare/hașură pe planșă
1	ZM1 – SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI S+P+5E+6E_{retras} (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatură, arhitectură, mica producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare)	
2	ZM - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI D+P+4E (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatura, arhitectura, mica producție și depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare)	
3	ZIS1 - SUBZONA CULTE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT (modificată prin PUD CONSTRUIRE BISERICĂ ȘI SPAȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT)	
4	ZIS2 - SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII, în regim izolat de construire, cu regim maxim de înălțime P+3E+M (modificată prin PUD Compozitorilor – Baba Novac aprobat prin HCLM 399/2002)	

⁷ R.G.U., Art. 37

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile RLU cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI:

- Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale;*
- Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a zonei;*
- Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale zonei;*

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

- Art. 4. – *Utilizări permise;*
- Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții;*
- Art. 6. – *Utilizări interzise;*
- Art. 7. – *Interdicții temporare;*
- Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente);*

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

- Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale;*
- Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice;*
- Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament;*
- Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei;*

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

- Art. 13. – *Accesuri carosabile;*
- Art. 14. – *Accesuri pietonale;*

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

- Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;*
- Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare;*

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

- Art. 17. – *Parcelare;*
- Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor (Rh);*
- Art. 19. – *Aspectul exterior;*
- Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.);*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu referire la:

- Art. 21. – *Parcaje;*
- Art. 22. – *Spații verzi;*
- Art. 23. – *Împrejmuiri.*

ZM1 – SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI S+P+5E+6E_{retas} (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatură, arhitectură, mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare).

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale*

-

Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a subzonei.*

Subzona mixtă ZM1 se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități de servicii, comerț și locuire colectivă.

Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale subzonei.*

Funcțiunile complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – *Utilizări permise.*

- locuire colectivă;
- servicii comerciale, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării), servicii financiar-bancare, de asigurări, de consultanță, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatură, arhitectură, medicină etc, activități manufacturiere nepoluante);
- spații verzi amenajate;
- căi de comunicație, accesuri carosabile și pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente acestora.

Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții.*

- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și lăcașuri de cult.
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii cu respectarea normelor legale în vigoare.

Art. 6. – *Utilizări interzise.*

- Activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare și vânzare en-gros;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice ;
- activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice, sau incomode prin traficul generat;

- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită⁸.

Art. 7. – *Interdicții temporare.*

-

Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente).*

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare⁹:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăria trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Pereteii, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C.: 22°C;
- b) camera de zi: 22°C;
- c) dormitoare: 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

⁸ OMS 119/2014

⁹ OMS 119/2014, Art. 4

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

- în cadrul zonelor de locuințe nou propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor; fațada principală se va orienta pe cât posibil spre sud-est, sud, sud-vest.

Recomandări:

- pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- pentru construcțiile de agrement, sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- toate construcțiile de cultură se recomandă să aibă spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă se recomandă să fie sud, sud-est, sud-vest.

Art. 10. – Amplasarea față de drumurile publice.

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea profilelor stradale, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor.

Astfel, raportându-ne la axele drumurilor existente, clădirile noi vor fi amplasate conform profilelor propuse astfel:

- 19.75 metri față de axul str. Baba Novac
- 6.00 metri față de axul str. Gheorghe Dima;
- 10.50 metri față de axul str. Mihail Jora;
- 10.00 metri față de axul str. Eduard Caudella.

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament.

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi următoarele:

- 7,50 m pe str. Baba Novac
- 3,00 m pe str. Eduard Caudella
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 8,00 m în cazul străzilor de categoria I-a și a II-a și de 6,00 m pentru cele de categoria a III-a.

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei.

- se interzice construirea pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite ce fac obiectul unui proiect tehnic unitar.

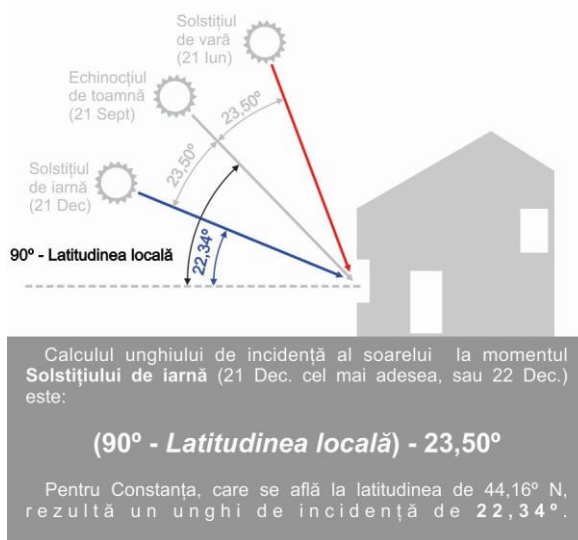
Construcțiile se vor retrage față de limitele separatoare dintre parcele astfel:

Tabel 7. Retrageria clădirilor față de limite laterale și posterioare

Tabel 7. Retrageria clădirilor față de limite laterale și posterioare		
Față de limitele laterale	când fațada nu prezintă fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	minim 60 centimetri¹⁰
	cand fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări sunt orientate către fondul vecin.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri¹¹
	când fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări sunt neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.	este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 1 metru¹²
Față de limita posterioară /limitele posterioare	clădirile principale (exceptând anexele gospodărești) - la o distanță cel puțin de 5,00 metri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea de maxim 3,00 metri - la o distanță de cel puțin 60 centimetri.	
	anexele gospodărești cu înălțimea > 3,00 metri - la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.	
Notă: În cazul parcelelor de colț care prezintă doar limite laterale care se intersectează cu limite la aliniament, se consideră că nu prezintă limită posterioară/limite posterioare.		

Clădirile principale și anexele gospodărești de pe aceeași parcelă se pot adosa unele altora, cu respectarea condițiilor de iluminare naturală¹³ și a celor legate de retragerile minime obligatorii.

În cazul în care se adosează o anexă la o clădire principală, aceasta trebuie obligatoriu să respecte arhitectura clădirii principale (finisaje, proporții goluri etc), să nu o obstrucționeze sau să aducă prejudicii aspectului arhitectural al celei din urmă.



¹⁰ Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil, ART. 612 Distanța minimă între construcții

¹¹ Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil

¹² Legea nr.287/2009, (A), (R) - Codul Civil

¹³ Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – *Accesuri carosabile.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de maxim 6,00 metri.

Accesul carosabil la parcajele amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor se va realiza¹⁴:

- pentru pante amenajate în interiorul parcelei (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) se va asigura o distanță de minimum 1 metru între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă, sau prin borduri înclinate speciale. Se va interzice realizarea de rampe cu umplerea rigilelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuarele și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile¹⁵.

Tabel 8. Accesuri carosabile

Tabel 8. Accesuri carosabile	
Categorie construcție	Accesuri
locuințe	Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,00 metri.
sediu de partid - filiale; sedii de sindicate; sedii de culte; sedii de fundații; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociații; sedii de agenții; sedii de fonduri; sedii de birouri;	Vor fi prevăzute cu accesuri carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
construcții financiar-bancare.	Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

¹⁴ HCL Constanța nr. 113/2017 – *Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*

¹⁵ aleile publice de acces semicarosabile – pietonale ocazional carosabile (utilizate de către riverani sau utilitățile de intervenție) – cf. HCL Constanța nr. 113/2017

construcții comerciale	<p>Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.</p> <p>În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;▪ platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
construcții de cultură	<p>Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.</p>
construcții de învățământ	<p>Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</p> <p>Se vor asigura doua accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).</p>
construcții de sănătate	<p>Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin doua accesuri carosabile separate.</p> <p>Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ străzi de categoria a IV-a de deservire locală;▪ străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. <p>Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ cu o bandă de circulație de 3,50 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 metri;▪ cu doua benzi de circulație de 7,00 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 metri. <p>Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</p>
construcții de agrement	<p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.</p>
construcții de turism	<p>Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00 metri, vor avea o lățime minimă de 3,50 metri, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 metri vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>

Art. 14. – Accesuri pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare existente.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejurimi etc.

Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

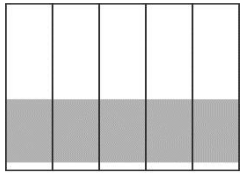
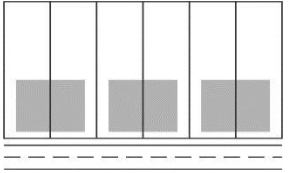
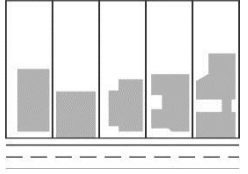
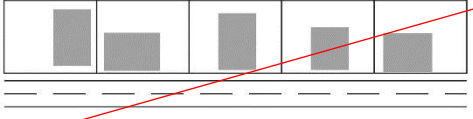
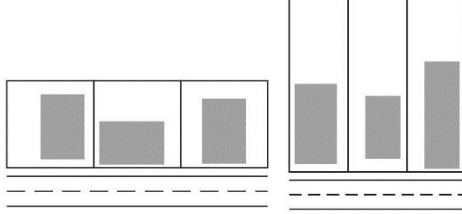
Art. 17. – *Parcelare.*

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate

autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă iar parcelele sunt edificabile (pentru parcelări noi) numai dacă se întrunesc simultan condițiile:

Tabel 9. Condiții parcelare

Tabel 2. Condiții parcelare			
Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone		Scheme
	Suprafață (mp)	Front (m)	
înșiruit	150	8	 <p style="text-align: center;"><i>Locuințe înșiruite</i></p>
cuplat	200	10	 <p style="text-align: center;"><i>Locuințe cuplate</i></p>
izolat	200	12	 <p style="text-align: center;"><i>Locuințe izolate pe lot</i></p>
parcelă de colț	reducere cu 50mp	reducere cu 25% pentru fiecare față	
Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea (deschiderea) parcelei la stradă, cu excepția loturilor de colț.			<p>NU</p>  <p>DA</p> 

Recomandare:

Se recomandă ca lățimea parcelelor să nu fie mai mare de 24m, deoarece lățimi prea mari ale parcelelor pot determina o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.

Se supune regulilor de conformare de mai sus ale parcelelor (lațime front la stradă și suprafață minimă de lot) orice divizarea a unei parcele (în două sau mai multe loturi).

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

**Regimul maxim de înălțime: S+P+5E+6E_{retras}
(26,00 metri la cornișă sau la partea superioară a aticului)**

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură etc.), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se recomanda ca anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.

Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului demarcare dintre parter și primul nivel.

Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL¹⁶, preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

¹⁶ RAL (Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung) - "Comisia Imperială pentru Stabilirea Termenilor și Asigurarea Calității" din Germania) care în 1927 a definit prima colecție de 40 de culori, sub numele de RAL 840 reprezintă de fapt „standardul” de culoare utilizat în Europa și, din 2013, pentru identificarea mai exactă, fiecare culoare are o hologramă proprie. Surse: <http://www.ral-shop.com/>, <http://www.ralcolor.com/>

Colorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din stradă vor fi următoarele din Gama RAL¹⁷, preponderent nuanțe deschise, sau combinații de nuanțe deschise-închise în care vor predomina în pondere de cel puțin 70% nuanțele deschise:

Tabel 10. Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională ZM1

Tabel 10. Gama de culori standardizate RAL admise pentru Subzona funcțională ZM1			
Gamă	Nume gamă	Gamă admisă	Nr. de nuanțe admise
RAL 1xxx	Galben	1000, 1001, 1013	3
RAL 2xxx	Orange	niciuna	0
RAL 3xxx	Roșu	3012	1
RAL 4xxx	Violet	4009, 4011, 4012	3
RAL 5xxx	Albastru	5000-5004, 5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014, 5017-5026	21
RAL 6xxx	Verde	niciuna	0
RAL 7xxx	Gri	7000, 7001, 7003-7006, 7009-7012, 7015-7021, 7023-7033, 7035-7048	33
RAL 8xxx	Maron	8008, 8011, 8017,8019,8022, 8025, 8028	7
RAL 9xxx	Alb/Negru	9001-9023	14
TOTAL			82

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

Indicatori maximi admisibili	ZM1
P.O.T.* maxim	80%
C.U.T.* maxim	4,00

*Coeficientii de mai sus (P.O.T. și C.U.T.) se aplica constructiilor caracterizate prin permanenta, suprafata construita și suprafata utila.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

Tabel 11. ZM1- Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției

Tabel 11. ZM1 - Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	Locuire	Colective cu acces și lot în comun	1 loc de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă de maximum 100 mp.	20% pentru vizitatori
2 locuri de parcare /1 unitate locativă cu supraf. utilă > 100 mp.				
Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare).				

¹⁷ RAL (Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung) - "Comisia Imperială pentru Stabilirea Termenilor și Asigurarea Calității" din Germania) care în 1927 a definit prima colecție de 40 de culori, sub numele de RAL 840 reprezintă de fapt „standardul” de culoare utilizat în Europa și, din 2013, pentru identificarea mai exactă, fiecare culoare are o hologramă proprie. Surse: <http://www.ral-shop.com/>, <http://www.ralcolor.com/>

2	Construcții administrative	<i>sediu de partid - filiale; sedii de sindicate; sedii de culte; sedii de fundații; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociații; sedii de agenții; sedii de fonduri; sedii de birouri;</i>	1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).	-
3	Construcții comerciale	Suprafața utilă <50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	-
		Suprafața utilă > 50 mp	minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	20% pentru angajați
		Suprafața utilă > 50 mp pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare	-
4	Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate)		Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp. minimum 1 loc de parcare/4 locuri de masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație)	- -
5	Construcții de turism	Construcții de turism cu maximum 3 unități de cazare	1 loc de parcare	-
		Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică	4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare	1 loc de parcare la 20 locuri de cazare
		Motel	1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare	1 loc de parcare la 14 camere de cazare
		Hostel	1 loc de parcare la 15 paturi	-
6	În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.			
7	Construcții culturale (spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe etc)	Suprafața utilă < 50 mp	nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare	minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru etc
		Suprafața utilă între 50-150 mp	minimum 1 loc de parcare	
		Suprafața utilă > 150 mp	1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală	
8	Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cabinete medicale umane fără paturi ▪ cabinete veterinare pentru animale de companie, ▪ clinici particulare, ▪ cabinete stomatologice, ▪ farmacie. 	1 loc de parcare la 4 persoane angajate	10%

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă) 	1 loc de parcare la 10 persoane angajate	-
Notă: Aria desfășurată (Ad) la care se face referire în prezentul regulament este cea care intervine în calculul coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.). Aria utilă (Au) la care se face referire în prezentul regulament este suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată.			

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, cu excepția construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe (Tabelul de mai sus *Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției*, pct. 5).

Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) construcțiile care:

a) prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;

f) sunt amplasate pe parcele cu front la strada mai mic de 8 metri și suprafață mai mică de 150 mp.

g) Nu se vor asigura locuri de parcare suplimentare pentru lucrările de execuție (de construire) care intră sub incidența Legii nr. 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) art. 7 alin. (15A1), lit. a).

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art. 22. – Spații verzi.

Vor fi prevăzute spații verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei.

Procentele minimale menționate în tabelul de mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/acoperișului.

Tabel 12. ZM1 - Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției

Tabel 12. ZM1 - Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor				
Nr crt	Categorie construcție	Tip construcție	Suprafață spații verzi (%) (mp)	Notă
1	Locuințe colective	Blocuri de locuințe	minim 10%	-

2	Construcții administrative	sedii de partid - filiale; sedii de syndicate; sedii de culte; sedii de fundații; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociații; sedii de agenții; sedii de fonduri; sedii de birouri;	minim 50%	-
3	Construcții financiar-bancare	sedii de bănci; sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane); burse de valori și mărfuri	minim 60%	-
4	Construcții comerciale	comerț nealimentar; magazin general; supermagazin (supermarket); comerț alimentar; alimentație publică; servicii; autoservire;	minim 50%	-
5	Construcții culturale	expoziții; muzee; biblioteci; cluburi; săli de reuniune; case de cultură; centre și complexe culturale; cinematografe; teatre;	minim 30%	-
6	Construcții de turism	hotel; motel; pensiune;	minim 50%	-
7	Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cabinete medicale umane fără paturi ▪ cabinete veterinare pentru animale de companie, ▪ clinici particulare, ▪ cabinete stomatologice, ▪ farmacie. ▪ alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă) 	vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15 mp/persoană	-

În cazul existenței mai multor utilizări pe o parcelă se va stabili funcțiunea principală iar necesarul de spații verzi se va raporta la aceasta.

Pentru amenajarea spațiilor verzi plantate se recomandă utilizarea tipurilor de specii din „Anexa 2 - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUȘTI, POMIFRUCTIFERI ETC PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA” la HCJC Constanța nr. 152/22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Recomandare: pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcției arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.

Art. 23. – Împrejmuiri.

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului comunitar al localității.

Împrejmuirile vor avea partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,30 metri (pentru protejarea trotuarelor circulațiilor publice de pământul adus de precipitații) și o parte superioară (transparentă sau opacă) de maxim 1,50 metri înălțime, însumând maxim 1,80 metri înălțime de la cota terenului amenajat.

Se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

Gardurile spre limitele separative dintre loturi vor putea fi opace sau transparente, cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Se interzice folosirea materialelor sau vopsirea lor în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Nota: indiferent de soluțiile adoptate, împrejmuirile vor face obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți, urbanisti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

ZM - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI D+P+4E (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatura, arhitectura, mica producție și depozitare produse fara nocivitate, invatamint, sanatate, parcare)

<p>Rămân nemodificate reglementările stabilite prin PUZ anterior aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011.</p>

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – Tipurile de subzone funcționale

-

Art. 2. – Funcțiunea dominantă a subzonei.

-

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise ale subzonei.

-

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – Utilizări permise.

- locuire individuală sau colectivă
- servicii comerciale, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării), servicii financiar-bancare, de asigurări, de consultanță, birouri pentru exercitarea de profesii libere - avocatură, arhitectură, medicină, mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare).

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții.

- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și lăcașuri de cult.

Art. 6. – Utilizări interzise.

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- depozitare și vânzare en-gros sau depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natura; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate sau lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7. – Interdicții temporare.

-

Art. 8. – Interdicții definitive (permanente).

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

-

Art. 10. – Amplasarea față de drumurile publice.

-

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament.

- aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementari, care constituie parte integrantă a prezentului regulament.
- retragerile de la aliniament vor fi următoarele
- de minimum 7,50 m pe str. Baba Novac
- de minimum 10,00 m pe str. Eduard Caudella
- de minimum 3,50 m pe str. Mihail Jora
- de minimum 1,00 m pe str. Gheorghe Dima
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul străzilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:

- clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m;
- clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care exista un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor funcțiuni publice, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – Accesuri carosabile.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; când lățimea accesului este mai mică de 3,00m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Constanța
- accesurile vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

Art. 14. – Accesuri pietonale.

- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

-

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

Art. 17. – *Parcelare.*

Caracteristici ale parcelelor – ZM

- regimul de construire este izolat
- pentru echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,00 m;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau drept de trecere legal obținut dintr-o alta parcelă.

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

- înălțimea maximă admisă este D+P+4E, respectiv H max. = 15.0 metri;
- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streășinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii (respectiv 2.50 m);
- nu se normează numărul de subsoluri.

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construire precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.)
- în cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
- pentru realizarea de vitrine (pentru toate clădirile existente și noi): documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- pentru realizarea de firme (pentru toate clădirile existente și noi): documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei
- amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.
- este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului demarcare

dintre parter și primul nivel.

- este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.
- este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pe o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

<i>Indicatori maximi admisibili</i>	ZM1
P.O.T.* maxim	80%
C.U.T.* maxim	4,00

**Coeficientii de mai sus (P.O.T. și C.U.T.) se aplica construcțiilor caracterizate prin permanenta, suprafața construită și suprafața utilă.*

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcărilor special amenajate, deci în afara circulațiilor publice
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93):
 - locuințe -1 loc de parcare / unitate locativă cu Su < 100 mp
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă cu Su între 100-150 mp
 - 3 locuri de parcare / unitate locativă cu Su între 150 -200 mp
 - spații comerciale -1 loc parcare / 35 mp Su.
 - birouri și alimentație publică -1 loc parcare / 30 mp Su.
 - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri
 - normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

Art. 22. – *Spații verzi.*

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;
- vor fi prevăzute spații verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei

Art. 23. – Împrejmuiri.

- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80m realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm din piatră sau beton mozaicat;
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

ZIS1 - SUBZONA CULTE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT (modificată prin PUD CONSTRUIRE BISERICĂ ȘI SPAȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT)

Rămân nemodificate reglementările stabilite prin PUZ anterior aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – Tipurile de subzone funcționale

-

Art. 2. – Funcțiunea dominantă a subzonei.

-

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise ale subzonei.

-

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – Utilizări permise.

Se păstrează utilizările aprobate conform PUD Construire biserică și spații pentru învățământ.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții.

-

Art. 6. – Utilizări interzise.

-

Art. 7. – Interdicții temporare.

-

Art. 8. – Interdicții definitive (permanente).

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se păstrează utilizările aprobate conform PUD Construire biserică și spații pentru învățământ.

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale.

-

Art. 10. – Amplasarea față de drumurile publice.

-

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament.

-

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei.

-

3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – Accesuri carosabile.

-

Art. 14. – Accesuri pietonale.

-

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

-

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

-

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

Art. 17. – Parcelare.

-

Art. 18. – Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea maximă admisă este P+1E - spații de învățământ și maxim 25 m – biserica.

Art. 19. – Aspectul exterior.

-

Art. 20. – Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).

<i>Indicatori maximi admisibili</i>	ZM1
P.O.T. maxim	26%
C.U.T. maxim	0,40

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu referire la:

Art. 21. – *Parcaje.*

-

Art. 22. – *Spații verzi.*

-

Art. 23. – *Împrejurimi.*

-

ZIS2 - SUBZONA COMERȚ și SERVICII, în regim izolat de construire, cu regim maxim de înălțime P+3E+M (modificată prin PUD Compozitorilor – Baba Novac aprobat prin HCLM 399/2002)

Rămân nemodificate reglementările stabilite prin PUZ anterior aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale*

-

Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a subzonei.*

-

Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale subzonei.*

-

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. – *Utilizări permise.*

Se păstrează utilizările aprobate conform PUD Compozitorilor - Baba Novac HCLM 399/2002.

Art. 5. – *Utilizări permise cu condiții.*

-

Art. 6. – *Utilizări interzise.*

-

Art. 7. – *Interdicții temporare.*

-

Art. 8. – *Interdicții definitive (permanente).*

-

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se păstrează condițiile aprobate conform PUD Compozitorilor - Baba Novac HCLM 399/2002.

3.1. Regurile de amplasare și retrageri minime obligatorii, cu referire la:

Art. 9. – *Orientarea față de punctele cardinale.*

-

Art. 10. – *Amplasarea față de drumurile publice.*

-

Art. 11. – *Amplasarea față de aliniament.*

-

Art. 12. – *Amplasarea în interiorul parcelei.*

-

3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, cu referire la:

Art. 13. – *Accesuri carosabile.*

-

Art. 14. – *Accesuri pietonale.*

-

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu referire la:

Art. 15. – *Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.*

-

Art. 16. – *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

-

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, cu referire la:

Art. 17. – *Parcelare.*

-

Art. 18. – *Înălțimea construcțiilor.*

Înălțimea maximă admisă este P+3E+M.

Art. 19. – *Aspectul exterior.*

-

Art. 20. – *Indicatori urbanistici maximali (P.O.T., C.U.T.).*

Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați conform PUD Compozitorilor - Baba Novac HCLM 399/2002.

<i>Indicatori maximi admisibili</i>	ZM1
P.O.T. maxim	80%
C.U.T. maxim	4,00

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri, cu referire la:

Art. 21. – Parcaje.

-

Art. 22. – Spații verzi.

-

Art. 23. – Împrejuriri.

-

ÎNTOCMIT:

urb. RADU LAURENȚIU

ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001

1

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara grafică:

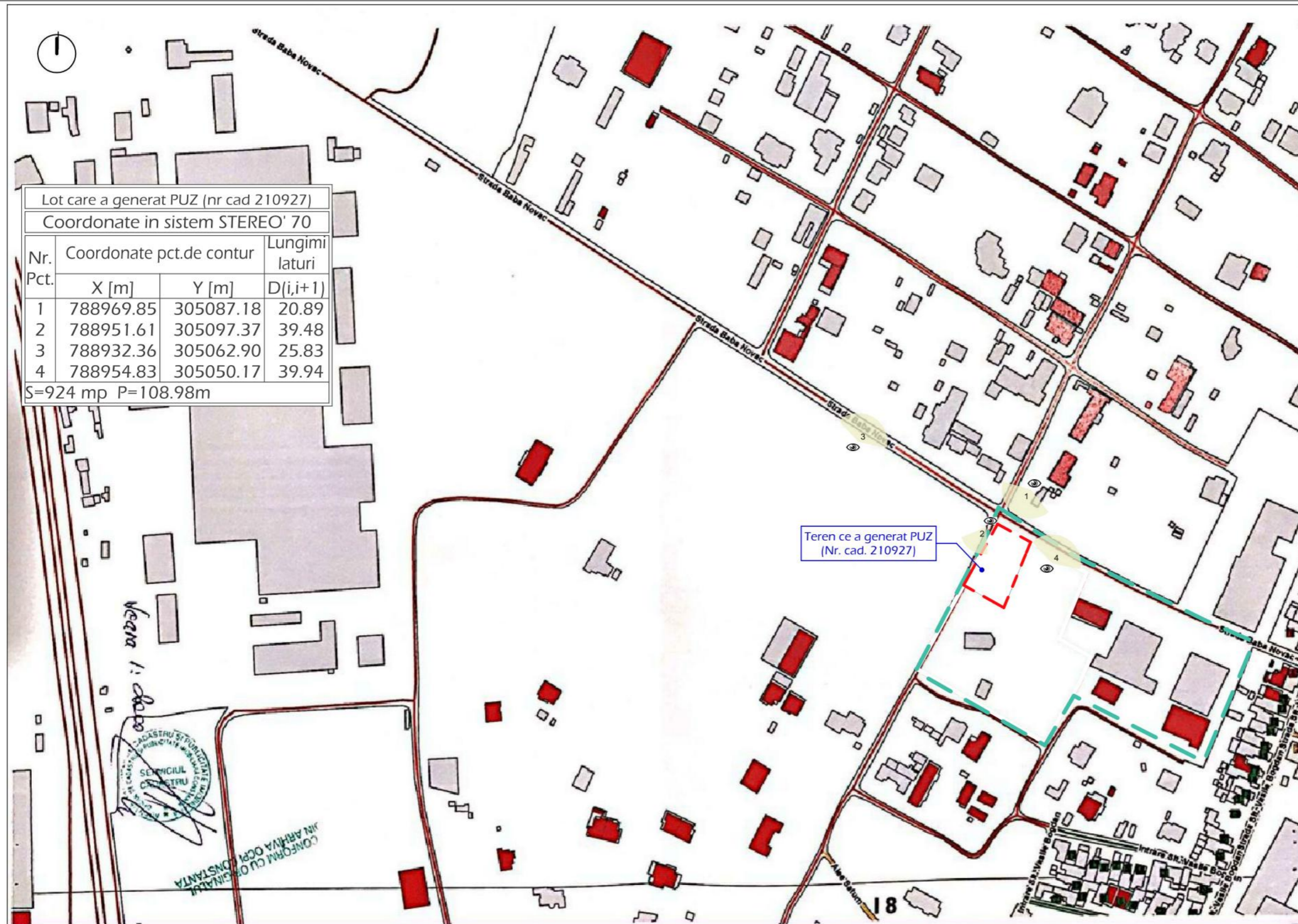
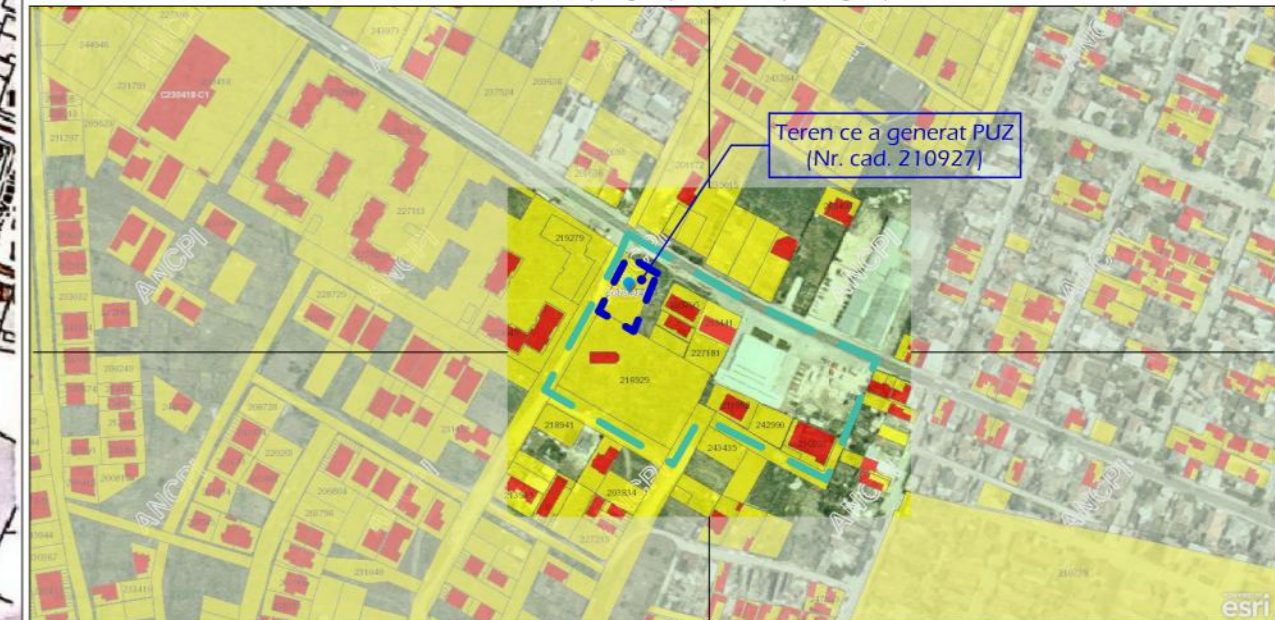


LOCALIZARE: Mun. Constanța, Jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr.82
IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
BENEFICIAR: **S.C. CONFORT DECENT S.R.L.**
REGIM JURIDIC: terenul aflat în intravilanul mun. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, a fost dobândit conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017 emis de NP conf. dr. univ. Mircea Mihail
SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ (N.C. 210927): 924,00 mp
SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT: 1,81 ha

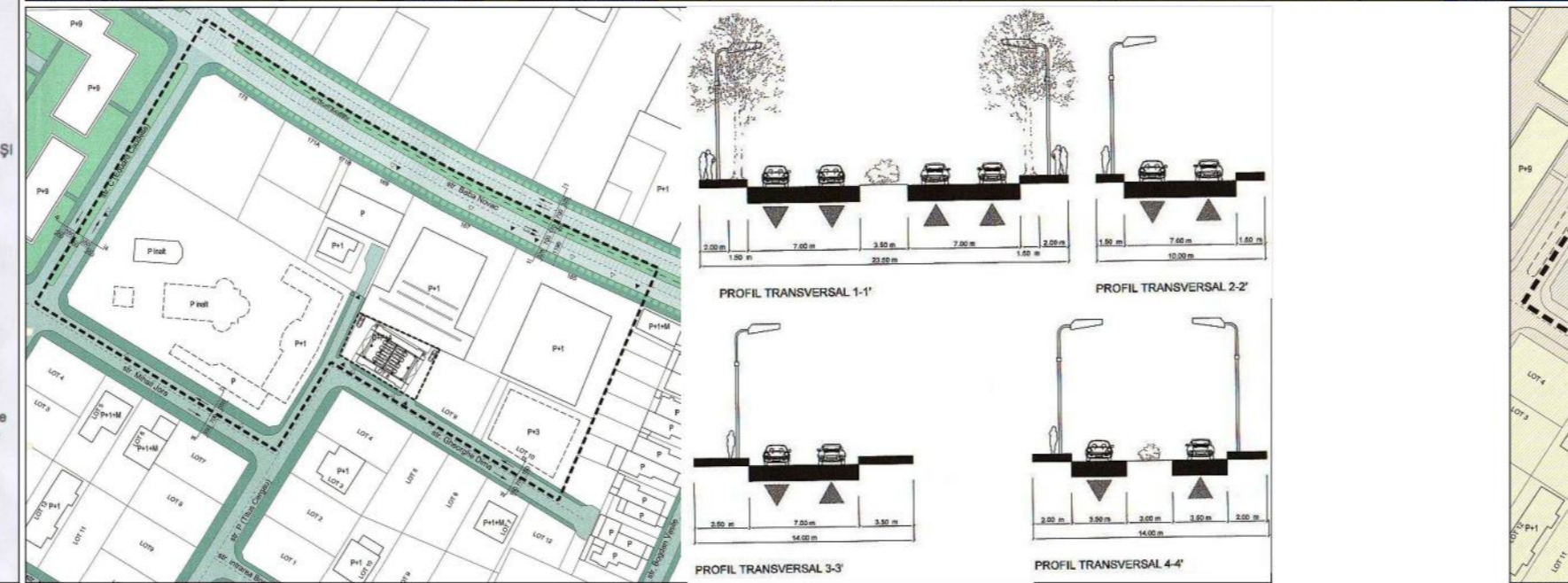
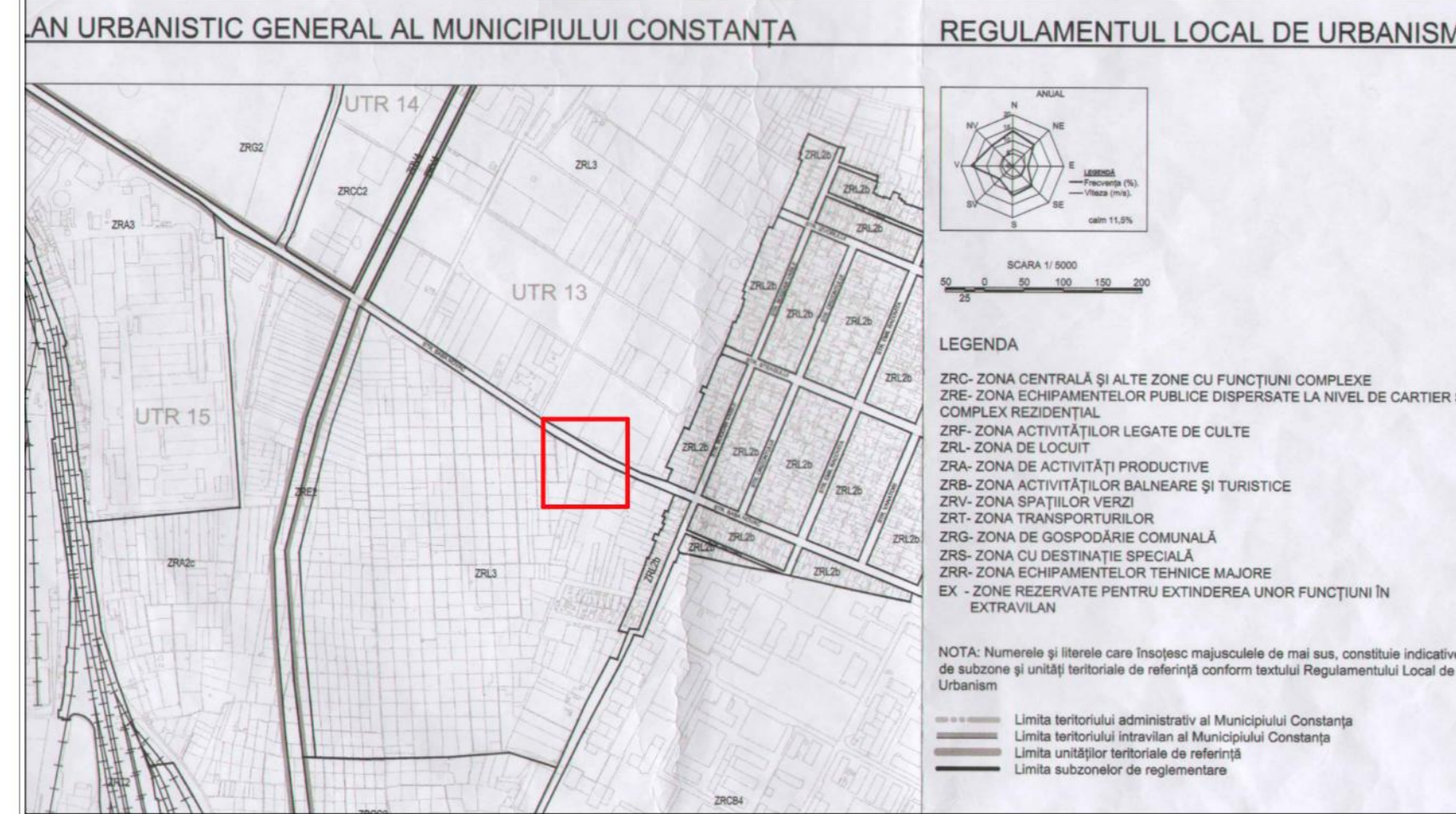
■ LIMITE

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE STUDIU (LIMITA PUZ APROBAT PRIN HCL 40/2011)
- LIMITE CADASTRALE

■ ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SURSA: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. DEURBANISM S.R.L. <small>Mun. Oradea, Jud. Cluj, Tel 0727842820, 0724571631</small>		C.U.I. 24140559	Beneficiar S.C. CONFORT DECENT S.R.L. <small>Aleea Solidarității, nr.3, Constanța, CUI 37084655</small>	Proiect nr.: 6/2018
Specificație ȘEF PROIECT	Nume	Semnătura	Scara: 1:2000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	urb. Radu Laurențiu		Data: 02.2020	Titlul planșei: PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
DESENAT				Planșa nr.: 1



ZONE REGLEMENTATE - PROPUNERE

ZM - SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE
 SUBZONA MIXTA CU D+P+4E (locuire și comert, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatură, arhitectură, medicină, mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare), cu o mai mare diversitate funcțională decât ZIS2

- înălțimea maximă admisă este D+P+4E, H max. = 15.0 metri
 - POT maxim = 80%
 - CUT maxim = 4,00

ZIS1 - SUBZONA CULTE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT
 SE PASTREAZĂ CONFORM PUD Construire biserică și spații pentru învățământ

- înălțimea maximă admisă este P+1E - spații de învățământ și maxim 25 m - biserică.
 - POT maxim = 20%
 - CUT maxim = 0,40

ZIS2 - SUBZONA COMERT ȘI SERVICII
 SE PASTREAZĂ CONFORM PUD Compozitorilor-Baba Novac HCLM 399/2002

- înălțimea maximă admisă este P+3E+M
 - POT maxim = 80%
 - CUT maxim = 4,00

ZONE LIMITROFE PUZ, REGLEMENTATE CONFORM DOCUMENTAȚII DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI ÎN VIGORARE

PUD Compozitorilor-Baba Novac HCLM 399/2002

L1 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MEDI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2+M
 L2 - modificat prin PUZ Ansamblu locuințe Baba Novac - ANL - SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE P+9

PUZ Construire locuințe P+1E+M cu spațioasă la parter - SUBZONA MIXTA - COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE

PUZ Baba Novac HCLM 265/2008

ZRE1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE

P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE STRAZILE BABA NOVAC, MIHAIL JORA, GHEORGHE DIMA, EDUARD CAUDELLA ȘI LIMITA DE PROPRIETATE SHOWROOM conform aviz de oportunitate nr.99469/13.07.2010

ZONIFICARE PROPUSA SC. 1/500

LIMITE
 LIMITA PUZ
 LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE FUNCIONALA

LOCUINȚE INDIVIDUALE sau colective mici SI ANEXE
 LOCUINȚE COLECTIVE P+9
 COMERT ȘI SERVICII
 ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE

DOTARI DE EDUCATIE
 CULTE ȘI DOTARI DE EDUCATIE
 SPAȚII VERZI

CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE
 CIRCULAȚII CAROSABILE
 CIRCULAȚII PIETONALE
 ACCES PIETONAL PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
 ACCES AUTO

ALINIAREA CLADIRILOR - PROPUNERE

REGIM JURIDIC SC. 1/500

LIMITE
 LIMITA PUZ
 LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

TEREN ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
 TEREN ÎN DOMENIUL PUBLIC AL CONSILIULUI LOCAL
 TEREN ÎN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

TEREN CE TRECE DIN PROPRIETATE PRIVATA ÎN PROPRIETATE PUBLICA

Lot care a generat PUZ (nr cad 210927)
 Coordonate în sistem STEREO' 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	D(i,i+1)
1	788969.85 305087.18	20.89	
2	788951.61 305097.37	39.48	
3	788932.36 305062.90	25.83	
4	788954.83 305050.17	39.94	

S=924 mp P=108.98m

ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001

2

2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE (PUG MUN. CONSTANȚA; PUZ BABA NOVAC - HCL 40/2011)

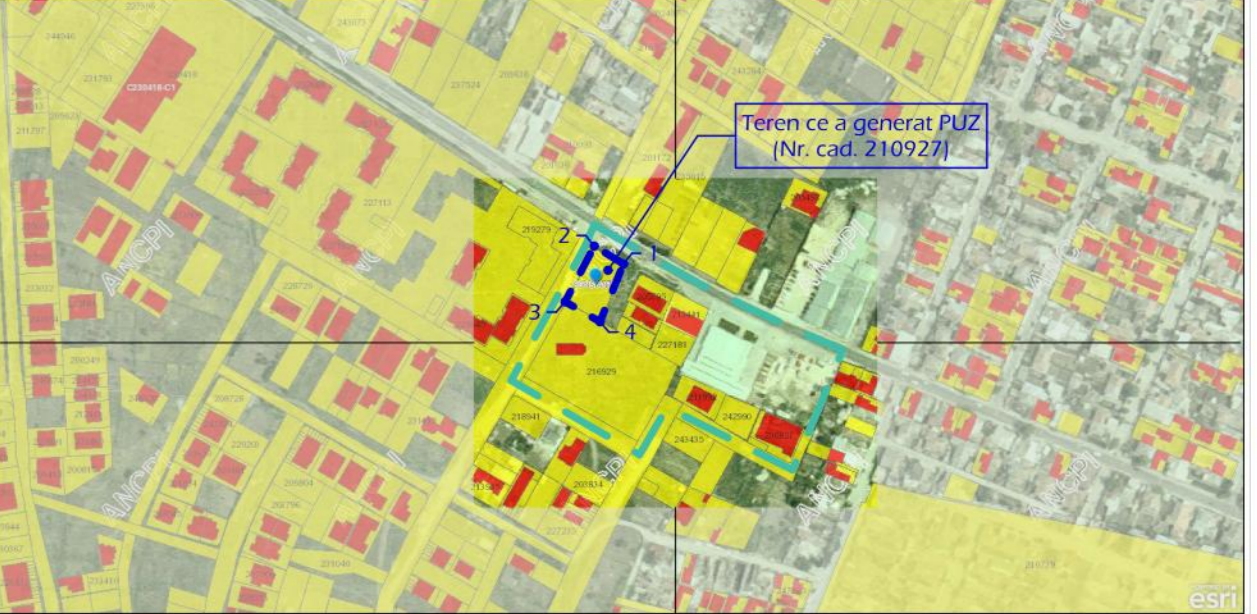
Scara grafică: 10 50 100 200m

NORD

LOCALIZARE: Mun. Constanța, Jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr.82
IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
BENEFICIAR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L.
REGIM JURIDIC: terenul aflat în intravilanul mun. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, a fost dobândit conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017 emis de NP conf. dr. univ. Mircea Mihail

SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ (N.C. 210927): 924,00 mp
SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT: 1,81 ha

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SURSA: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. DEURBANISM S.R.L. Mun. Oltenița, Jud. Caraș-Severin, Tel. 0722842620, 0724571631		C.U.I. 24140559	Beneficiar S.C. CONFORT DECENT S.R.L. Aleea Solidarității, nr.3, Constanța, CUI 37084655	Proiect nr.: 6/2018
Scara: 1:2000	Titlul proiectului: ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001	Faza: P.U.Z.		
Data: 02.2020	Titlul planșei: INCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE (PUG MUN. CONSTANȚA; PUZ BABA NOVAC - HCL 40/2011)	Planșa nr.: 2		
ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	urb. Radu Laurențiu			

ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001

3

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara grafică:



NORD

LOCALIZARE: Mun. Constanța, Jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr.82

IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927

BENEFICIAR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L.

REGIM JURIDIC: terenul aflat în intravilanul mun. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, a fost dobândit conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017 emis de NP conf. dr. univ. Mircea Mihail

SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ (N.C. 210927): 924,00 mp

SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT: 1,81 ha

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE STUDIU (LIMITA PUZ APROBAT PRIN HCL 40/2011)
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE sau colective mici ȘI ANEXE
- LOCUINȚE COLECTIVE P+9
- COMERȚ ȘI SERVICII
- ZONA MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE
- DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- CULTE ȘI DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- SPAȚII VERZI

CĂI DE COMUNICAȚIE

- STRĂZI

ACCESURI EXISTENTE ÎN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO EXISTENT
- ACCES PIETONAL EXISTENT

TEREN CE A GENERAT P.U.Z. - situația existentă - indicatori urbanistici

Număr Cadastral	210927
Proprietar	S.C. CONFORT DECENT S.R.L.
Suprafața teren/Suprafața construită	924,00 mp / 0,00 mp
P.O.T. existent reglementat conform P.U.Z.*	80%
C.U.T. existent reglementat conform P.U.Z.*	4,00
Regimul juridic	intravilan, proprietate privată
Regimul tehnic	ZM - SUBZONA MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE SUBZONA MIXTĂ CU D+P+4E (locuire, comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatură, arhitectură, medicină, mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, pacare) cu o mai mare diversitate funcțională decât ZIS2
Regimul economic (Categorია de folosință)	curți-construcții

*P.U.Z. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.40/10.02.2011

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. DEURBANISM S.R.L. <small>Mun. Otopeni, Jud. Călărași, Tel 0727842820, 0724571631</small>		C.I.F. 24140559	Beneficiar S.C. CONFORT DECENT S.R.L. <small>Aleea Solidarității, nr.3, Constanța, CUI 37084655</small>	Proiect nr.: 6/2018
Specificație	Nume	Semnătura	Scara: 1:1000	Faza: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	urb. Radu Laurențiu		Data: 02.2020	Titlul planșei: SITUAȚIA EXISTENTĂ
PROIECTAT				Planșa nr.: 3
DESENAT				

Coordonate puncte de contur
Sistem de proiectie stereo '70
CONTUR TEREN P.U.Z.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	788896.079	305012.156	46.300
101	788919.419	305052.143	68.597
102	788954.177	305111.282	58.990
103	789004.870	305081.115	38.619
104	789038.933	305062.918	43.966
105	789078.876	305044.544	25.365
106	789102.210	305034.600	12.546
107	789113.852	305029.923	5.844
108	789111.409	305024.614	7.003
109	789108.562	305018.216	7.355
110	789105.506	305011.526	8.688
111	789102.206	305003.489	7.778
112	789099.260	304996.291	7.885
113	789096.260	304988.999	8.835
114	789092.819	304980.862	1.660
115	789092.168	304979.335	2.723
116	789089.523	304979.980	30.414
117	789077.590	304952.005	59.039
118	789026.034	304980.772	30.269
119	788999.746	304995.778	37.373
120	788981.441	304963.195	98.407

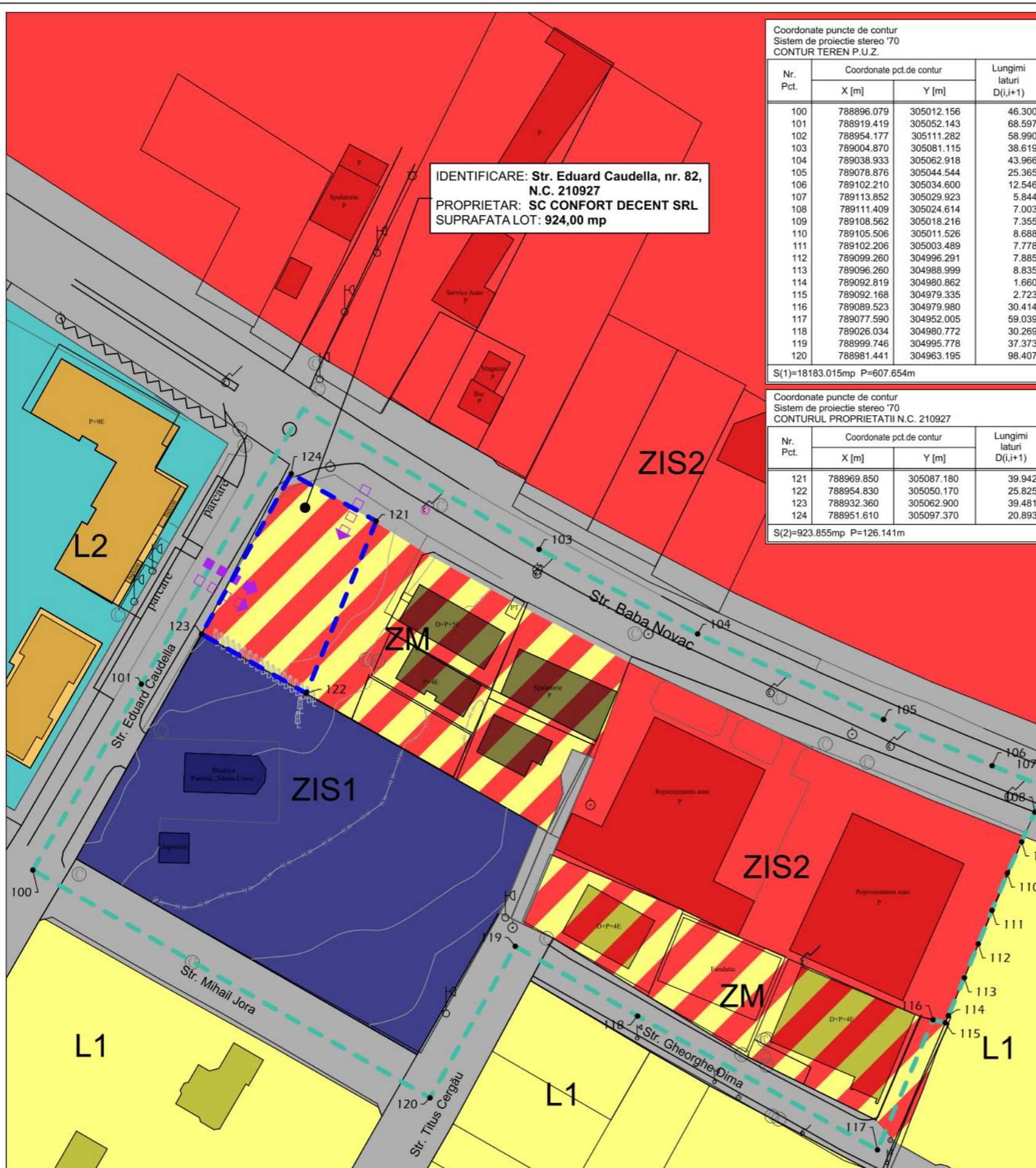
S(1)=18183.015mp P=607.654m

Coordonate puncte de contur
Sistem de proiectie stereo '70
CONTURUL PROPRIETATII N.C. 210927

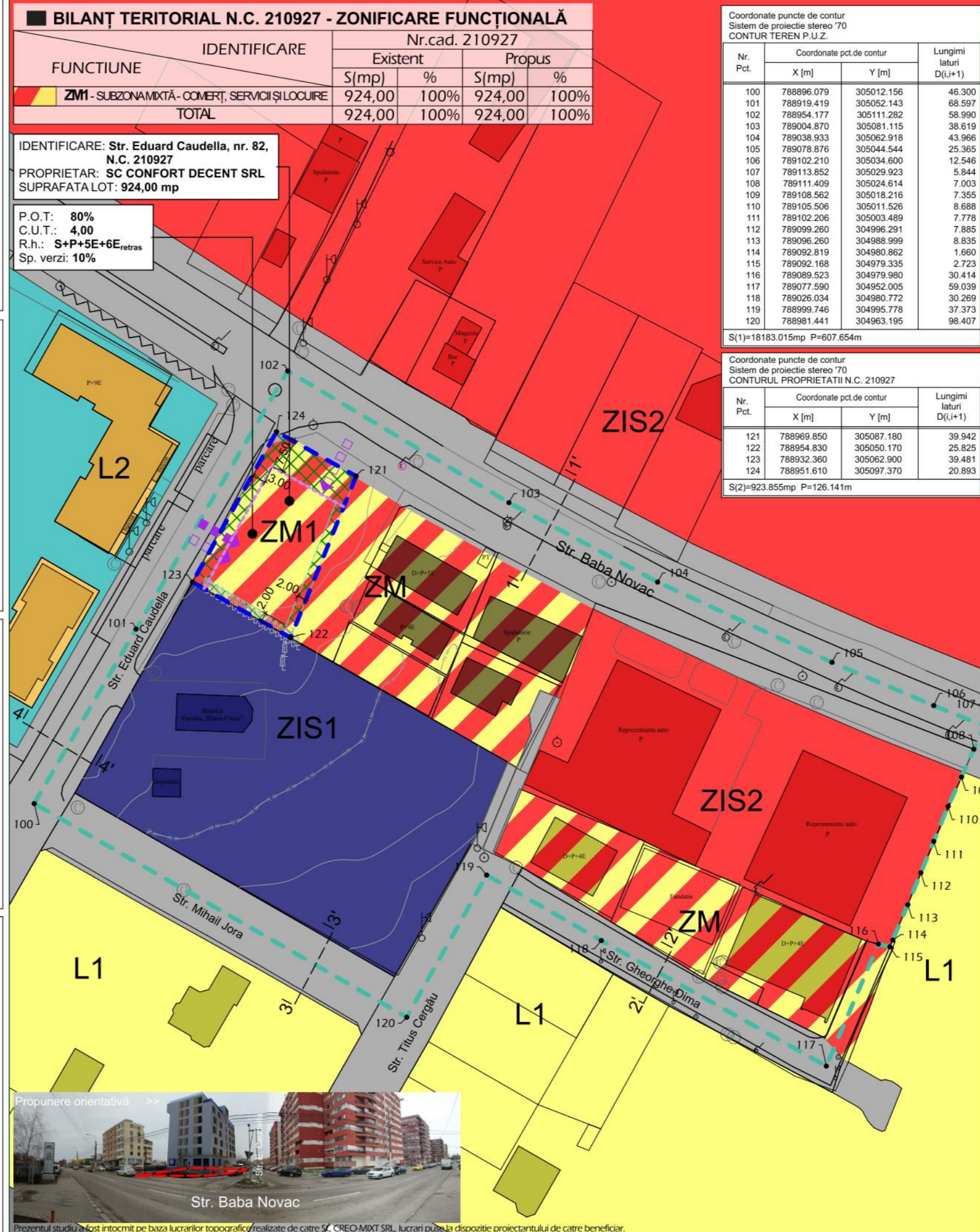
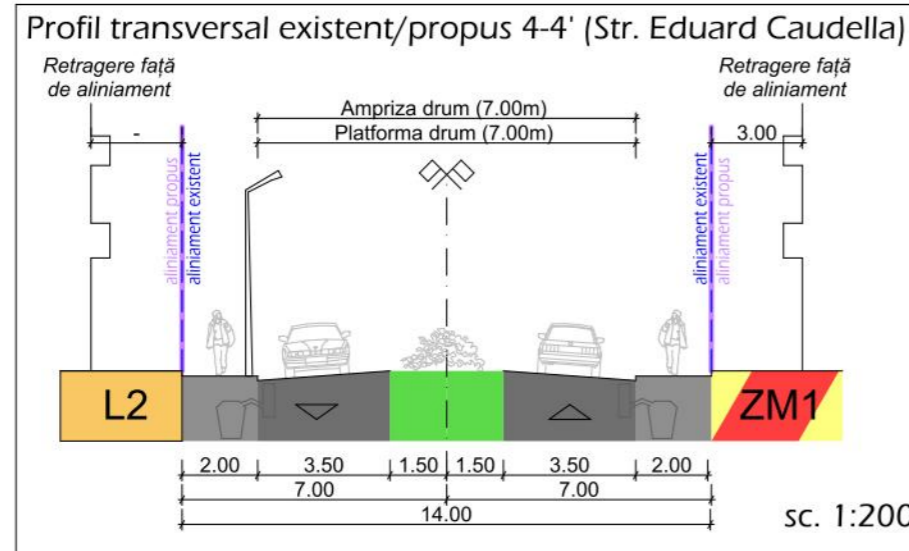
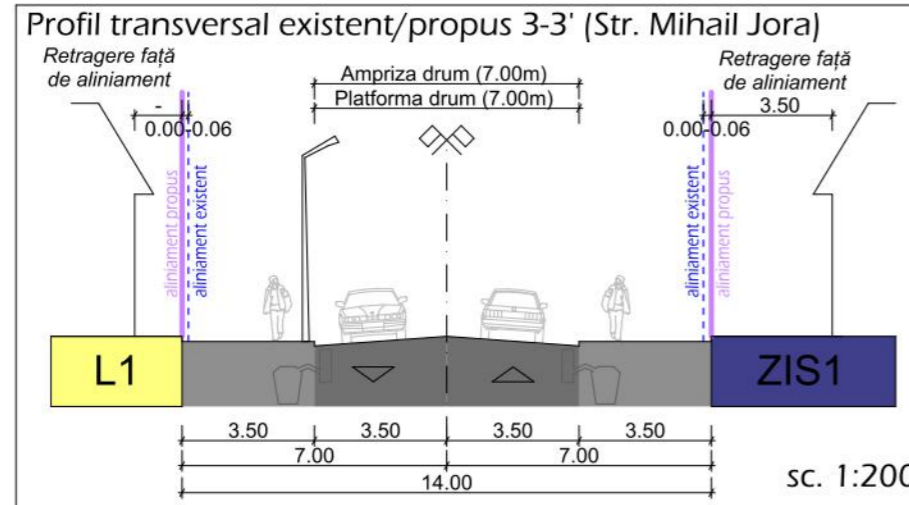
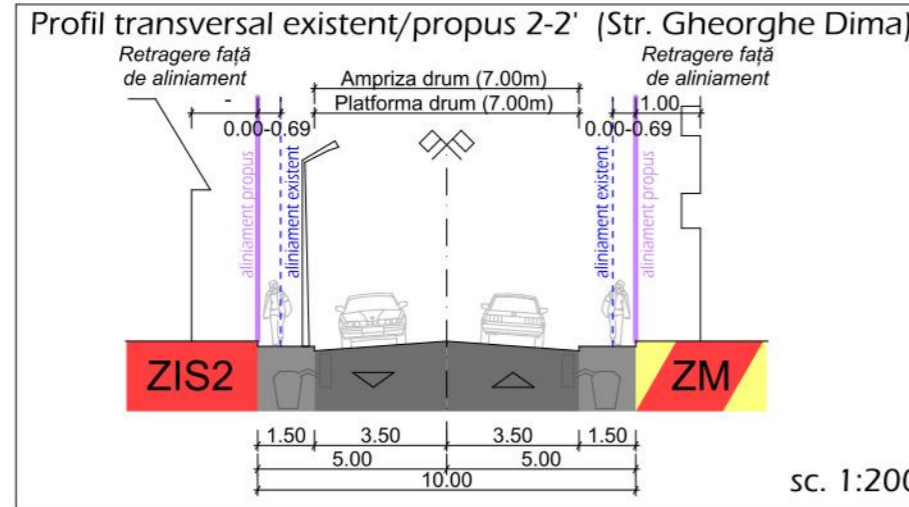
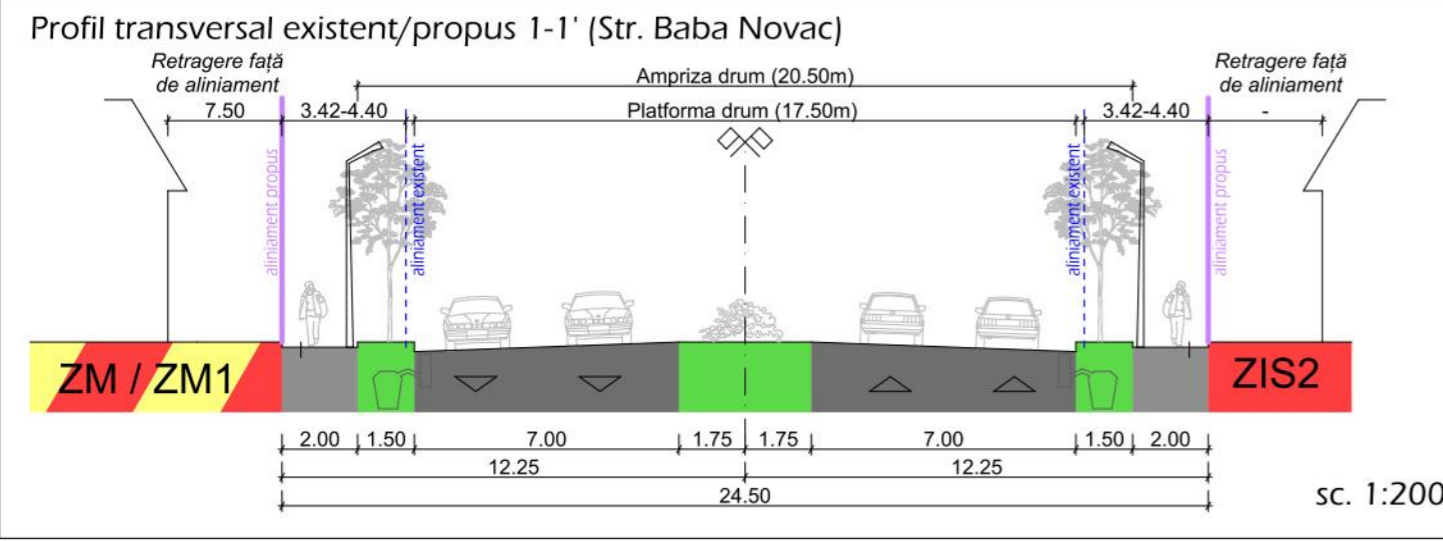
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
121	788969.850	305087.180	39.942
122	788954.830	305050.170	25.825
123	788932.360	305062.900	39.481
124	788951.610	305097.370	20.893

S(2)=923.855mp P=126.141m

IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
PROPRIETAR: SC CONFORT DECENT SRL
SUPRAFAȚA LOT: 924,00 mp



Prezentul studiu a fost întocmit pe baza lucrărilor topografice realizate de către SC CREO-MIXT SRL, lucrări puse la dispoziție proiectantului de către beneficiar.



ELABORARE PUZ - MODIFICARE HCL nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001

4

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara grafică: 0 10 50 100

NORD

LOCALIZARE: Mun. Constanța, Jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr.82
 IDENTIFICARE: Str. Eduard Caudella, nr. 82, N.C. 210927
 BENEFICIAR: S.C. CONFORT DECENT S.R.L.
 REGIM JURIDIC: terenul aflat în intravilanul mun. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, a fost dobândit conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017 emis de NP conf. dr. univ. Mircea Mihail

SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ (N.C. 210927): **924,00 mp**
 SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT: 1,81 ha

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ / LIMITA SUBZONEI ZM1
- LIMITA DE STUDIU (LIMITA PUZ APROBAT PRIN HCL 40/2011)
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE sau colective mici ȘI ANEXE
- LOCUINȚE COLECTIVE P+9
- COMERȚ ȘI SERVICII
- SUBZONA MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE (ZM: POT=80%, CUT=4,00, RH max.=D+P+4E)
- SUBZONA MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE (ZM: POT=80%, CUT=4,00, RH max.=S+P+5E+6E_{retras})
- DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- CULTE ȘI DOTĂRI DE EDUCAȚIE
- SPAȚII VERZI

CĂI DE COMUNICAȚIE

- STRĂZI

ACCESURI PROPUSE ÎN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ

REGLEMENTĂRI - RETRAGERI

- ALINIAMENT PROPUȘ
- REGIM DE ALINIERE - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT
- RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE ȘI POSTERIOARE
- AREA NON-AEDIFICANDI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Funcțiune	ZM1 - SUBZONA MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE
Subzona funcțională	SUBZONA MIXTĂ CU S+P+5E+6, (locuire, comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatură, arhitectură, medicină, mică producție și depozitare produse fără noivitate, învățământ, sănătate, pacare) cu o mai mare diversitate funcțională decât ZIS2
Suprafața spații verzi minim	10%
Regimul tehnic	Intravilan
P.O.T. maxim	80%
C.U.T. maxim	4,00
Reg.H. maxim	S+P+5E+6E _{retras}
Înălțimea maximă	26m
Categoria de folosință	CC

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. DEURBANISM S.R.L. Mun. Oniștea, Jud. Călărași, Tel 0727842820, 0724571631		C.I.F. 24140559	Beneficiar S.C. CONFORT DECENT S.R.L. Aleea Solidarității, nr.3, Constanța, CUI 37084655	Proiect nr.: 6/2018
ȘEF PROIECT urb. Radu Laurențiu	Nume urb. Radu Laurențiu	Semnătura	Scara: 1:1000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT urb. Radu Laurențiu			Data: 02.2020	Titlul planșei: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT				Planșa nr.: 4



Prezentul studiu a fost întocmit pe baza lucrărilor topografice realizate de către SC CREO-MIXT SRL, lucrări puse la dispoziție proiectantului de către beneficiar.