

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL PE
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.PATRIEI,BD.MAMAIA,STR.RENASTERII,PLAJA MARIII NEGRE**

**BENEFICIAR:STEFAN STERE SI STEFAN SULTANA
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ROXANA MARCULESCU**

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 2 –ZONE DE REGLEMENTARE

- Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA III

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 3 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

- Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 4 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 5-Utilizari admise
- Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari
- Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

- Articolul 8 - Parcelarea
- Articolul9– Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice
- Articolul10 – Inaltimea constructiilor
- Articolul 11-Asigurarea echiparii edilitare si evacuarii deseurilor
- Articolul12- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
- Articolul 13 -Realizarea de retele edilitare
- Articolul 14 – Amplasarea fata de aliniament
- Articolul15- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara
- Articolul16- Amplasarea in interiorul parcelei
- Articolul17- Parcaje
- Articolul18- Spatii verzi
- Articolul19- Spatii publice
- Articolul20- Aspectul exterior al constructiilor
- Articolul21- Imprejmuiri
- Articolul 22-Accese carosabile
- Articolul 23-Accese pietonale
- Articolul 24-Orientarea fata de punctele cardinale

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 25-Procent maxim de ocupare a terenului
- Articolul 26-Coeeficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 5 - INTRAREA IN VIGOARE

- Articolul 22 – Intrarea in vigoare

PARTEA IV

PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ

- Articolul 23– Reglementari specifice

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectura și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafețele minime de spații verzi în județul Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCLM 443/2001-PUD 2 locuințe individuale str. Renasterii
- HCLM 469/2004 cu modificările și completările ulterioare, privind “Cresterea atractivității turistice a falezii Tomis - Mamaia”
- AC 361/2011
- AC 2879/2001

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.

2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ,pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 2 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI LA PARTER P+6E

ZRV1a-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)

PARTEA III

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 3 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

- (1) Zona studiata prin PUZ nu se incadreaza in nici o zona protejata.
- (2) In PUZ-ul studiat este cuprinsa o zona cu regim special ZRS(unitati ale MAN si MID).

CAPITOLUL 4 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism se afla in **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins

apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a statului, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire colectivă mică și individuală, funcțiuni de proximitate, servicii speciale și zone verzi.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 5-Utilizări admise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

-locuințe individuale, cu funcțiuni complementare admise (garaje, parcaje, locuri de joacă, piscine, etc...)

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

-locuințe individuale sau colective mici (cu maxim 6 apartamente), având maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.), servicii de proximitate (saloane estetice și întreținere corporală, servicii tipărire și multiplicare, etc...) în limita a maxim 25% din aria desfășurată

-amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE ȘI PROPUSE

-locuințe individuale izolate și cuplate;

-locuințe colective cu maxim 8 apartamente la scară;

-amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.), servicii de proximitate (saloane estetice și întreținere corporală, servicii tipărire și multiplicare, etc...) în limita a maxim 25% din aria desfășurată.

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI LA PARTER P+6E

-locuințe colective

-locuințe colective, spații comerciale, servicii și birouri la parter

ZRV1a-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORĂȘENESTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FASII PLANTATE PUBLICE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;

-circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

-drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat

-mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber,

pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
-parcaje;
-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)

-Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare ale MAN;
- unitati de protectie si aparare civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- alte unitati specializate ale MI.

-Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale,

-Funcțiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite realizarea de subsoluri si/sau demisol,in conditiile in care studiile geotehnice permit.

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite realizarea de subsoluri si/sau demisol,in conditiile in care studiile geotehnice permit.

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite realizarea de subsoluri si/sau demisol,in conditiile in care studiile geotehnice permit.

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,BIROURI LA PARTER P+6E

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii;
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite realizarea de subsoluri si/sau demisol, in conditiile in care studiile geotehnice permit.

ZRV1a-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)

- se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona. Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin legislatia specifica.
- Functiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje si garaje, retele edilitare si constructiile aferente, cu conditia autorizarii acestora in conditiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN si MI, Ministrul Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP si ale prezentului Regulament.

Articolul 7-Utilizari interzise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

- activitati ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare(mai mult de 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice sau toxice;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica eva-cuarea si colectarea acestora..

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica eva-cuarea si colectarea acestora..

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora..

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,BIROURI LA PARTER P+6E

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica eva-cuarea si colectarea acestora..

ZRV1a-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor ;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)

- nu se admit functiuni ce nu vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 - Parcelarea

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- pentru constructiile noi, dimensiunea minima recomandabila a parcelei construibile este de **200 mp**, cu un front minim la strada de **8.0 metri** in cazul fronturilor continue si **10.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- in cazul parcelelor mai mici de **200 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabila a parcelei se va stabili pe baza respectarii distantelor minime de insorire si iluminat natural; se va urmari asigurarea unei compatibilitati intre dimensiunile zonei construibile si functiunea propusa;
- pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate, iar daca acest lucru nu este realizabil in cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unor planuri urbanistice de detaliu;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3.0 m.**;

Avand in vedere ca de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

ZRV1a-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)

- In cazul in care prin reconversie sau relocare, terenul este destinat unei alte folosinte publice si ramane in domeniul statului sau trece in domeniul public al CLMC, utilizarea terenului se poate face fara expropriere, conform prevederilor legale.

Articolul 9 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

(1)Utilizarile admise,utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(3)Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(4)Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament.Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(5)Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

(6) Conform prevederilor legii nr.190/2013 privind aprobarea OUG nr.7/2011 pentru modificarea si completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin PUG, este conditionata de depasirea CUT aprobat initial, cu cel mult 20%, o singura data.

ZRV1

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRS

(1)Utilizarile admise,utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(3)Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

(4)Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament.Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(5)Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Articolul10 – Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(2) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ZR1,ZR2

-Inaltimea maxima admisa este P+2E, respectiv 13metri.Inaltimea maxima a fost calculata astfel,de la cota terenului amenajat:2m pentru demisol,3metri fiecare etaj,2,0metri pentru mansarda sau casa scara acoperis;

ZR3

-Inaltimea maxima admisa este P+3E, respectiv 15metri.Inaltimea maxima a fost calculata astfel,de la cota terenului amenajat: 1m pentru subsol/demisol,3metri fiecare etaj, 2,0metri pentru mansarda sau

casa scara acoperis;

ZR4

-Inaltimea maxima admisa este P+6E, respectiv 25metri. Inaltimea maxima a fost calculata astfel, de la cota terenului amenajat: 2m pentru demisol, 3metri fiecare etaj, 2,0metri pentru casa scara acoperis;

ZRV1

-Inaltimea maxima admisa este PARTER, respectiv 6metri. Inaltimea maxima a fost calculata astfel, de la cota terenului amenajat: 5metri etajul, 1metru pentru atic acoperis terasa sau cornisa.

ZRS

-Se vor aplica cumulativ urmatoarele conditii:

(a) înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m și respectiv un regim de înălțime de $(1-3S / D) + P + 5 + R(M)$;

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;

(c) corpurile de clădire situate la strada se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din interiorul parcelei are un regim de înălțime diferit.

Articolul 11 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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

Articolul 12- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor competente.

Articolul 13 – Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

a) în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul asociației de proprietari,

b) în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,

c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,

d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 14 – Amplasarea fata de aliniament

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

§ în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

§ retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

§ depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

§ retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

§ în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

Articolul 15-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara a parcelei

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementari aferent PUZ și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare;

-clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **20.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la distanțe conform planului detaliat de reglementari propuse; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m;

-clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim **3.0** metri, cu respectarea condițiilor de însoțire prevăzute în legislația în vigoare;

-clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei se va realiza conform planului detaliat de reglementari propuse, pentru fiecare parcelă reglementată;

-dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

ZRS

În cazul adăugării de noi clădiri și al extinderii celor existente:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietățile învecinate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi minim 6 m, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietățile învecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ZRV1

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii,cu respectarea codului civil.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 16 – Amplasarea in interiorul parcelei

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementari aferent PUZ și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** metri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însoțire, P.U.D. etc).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ZRS

În cazul adăugării de noi clădiri:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,0 m.

-Se vor păstra între clădiri distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

ZRV1

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 17 - Parcaje

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesiune sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de

parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, astfel:

- locuințe individuale/ colective
 - 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;
- Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- constructii comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;
 - constructii de sanatate - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;
 - pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

ZRS

-In cadrul fiecarei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spatiile necesare pentru parcare /gararea, stationarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile si militare.

-Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.;

-parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ZRV1

-parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 18- Spatii verzi

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,astfel:**

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15 mp./pers. ;
- blocuri de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de loc. in suprafata min. de 30%;
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc.

ZRS

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

In cazul conversiei functionale a intregii zone, se va realiza PUZ de conversie functionala, conform

RGU.

ZRV1

-plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

-se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelilor,conform legislației specifice.

Articolul 19- Spații publice

Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,atât pe domeniul public,cât și pe proprietăți private sau pe fațadele/calcanale clădirilor se va autoriza onform Regulamentului Local aprobat de Consiliul Local Constanta.

Articolul 20– Aspectul exterior al construcțiilor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4,ZRV1

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

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

ZRS

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

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

Articolul 21 - Împrejmuiri

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

· Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

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

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

ZRV1

-scurarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;

-locurile de joacă și zonele amenajate pentru plimbarea cainilor vor fi îngrădite cu garduri transparente de 2metri înaltime;

-împrejmuirile se vor încadra în caracterul zonei,fiind folosite materiale ce se încadrează în aspectul general al zonei;

-împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor verzi și construcțiilor specifice;

-se vor realiza conform studiilor de specialitate aprobate.

ZRS

-Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care,spre strazi, un soclu de 0.60 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;

-Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

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

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

Articolul 22 – Accese carosabile

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ZRV1

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura accesul mașinilor de pompieri.

ZRS

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Articolul 23- Accese pietonale

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4,ZRS,ZRV1

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi 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.

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

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 24- Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 a Regulamentului General de Urbanism.

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 25-Procent maxim de ocupare a terenului

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeeleor existente la cele ale construcțiilor noi.

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

ZR1

POTmaxim-41%(prin crestere in limita a 20% a POT-ului initial aprobat)

ZR2

POTmaxim-54%(prin crestere in limita a 20% a POT-ului initial aprobat)

ZR3

POTmaxim-36%(prin crestere in limita a 20% a POT-ului initial aprobat)

ZR4

POTmaxim-50%

ZRS

POTmaxim-50%

ZRV1

POTmaxim-15%

Articolul 26-Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi.

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

ZR1

CUTmaxim-1,00(prin crestere in limita a 20% a CUT-ului initial aprobat)

ZR2

CUTmaxim-1,62(prin crestere in limita a 20% a CUT-ului initial aprobat)

ZR3

CUTmaxim-1,08 pentru P+2E si 1,44 pentru P+3E(prin crestere in limita a 20% a CUT-ului initial aprobat)

ZR4

CUTmaxim-3,5

ZRS

CUTmaxim-2,00

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi

corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

ZRV1

CUTmaxim-0,2.

CAPITOLUL5 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 27 - Intrarea in vigoare

(1) Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ

Articolul 23 – Prevederi specifice

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari,la nivelul zonelor reglementate:

ZR4-locuinte colective cu spatii comerciale,servicii,birouri la parter P+6E

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Utilizari admise:

-locuinte colective

-locuinte colective,spatii comerciale,servicii si birouri la parter

Utilizari admise cu conditionari:

-se admit subsoluri,demisol,daca conditiile geotehnice le permit

Hmaxim-P+6E(25Metri)

POT-50%

CUT-3,5

Bilant teritorial existent teren ce a initiat PUZ:

Steren neamenajat liber de constructii=1300mp(100%)

S circulatii=0,00mp(0,00%)

S spatii verzi=0,00mp(0,00%)

S construit=0,00mp(0,00%)

Bilant teritorial propus teren ce a initiat PUZ:

Steren=1300mp(100%)

Sconstruit=750mp(50%)

Sverde=260mp(20%)

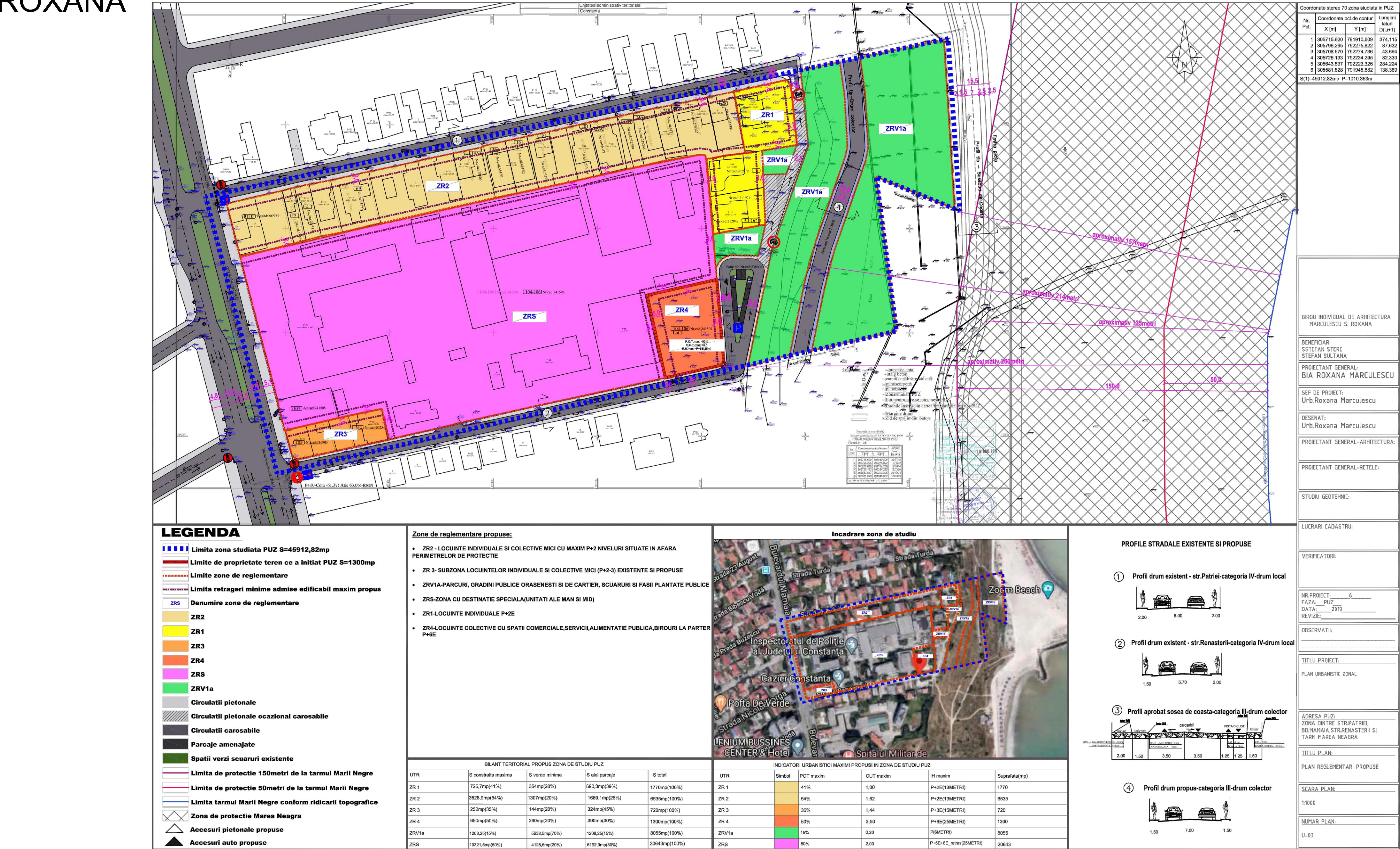
Scirculatii=390mp(30%)

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
DELIMITAT DE STR.PATRIEI,BD.MAMAIA,STR.RENASTERII,TARM MAREA
NEAGRA,conform aviz de oportunitate nr.8971/22.01.2019

ADRESA TEREN CE AINITIAT PUZ:BD.MAMAIA NR.104-106,LOT 2,CONSTANTA
ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENULUI CE A
INITIAT PUZ ,ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE,
REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU
INITIATOR: STEFAN STERE,STEFAN SULTANA
ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU
ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA IN PERIOADA 22.07.2020-16.08.2020
OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

- prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1,CAMERA 121,Serviciul Strategii si Planificare Urbana
- **BIROUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE;**
-**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
-**ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1,CAM.121, Serviciul Strategii si Planificare Urbana**
-**DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU**
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:
-etapa elaborarii propunerilor-consultarea documentatiei 22.07.2020-16.08.2020
-comunicarea rezultatelor:27.08.2020

