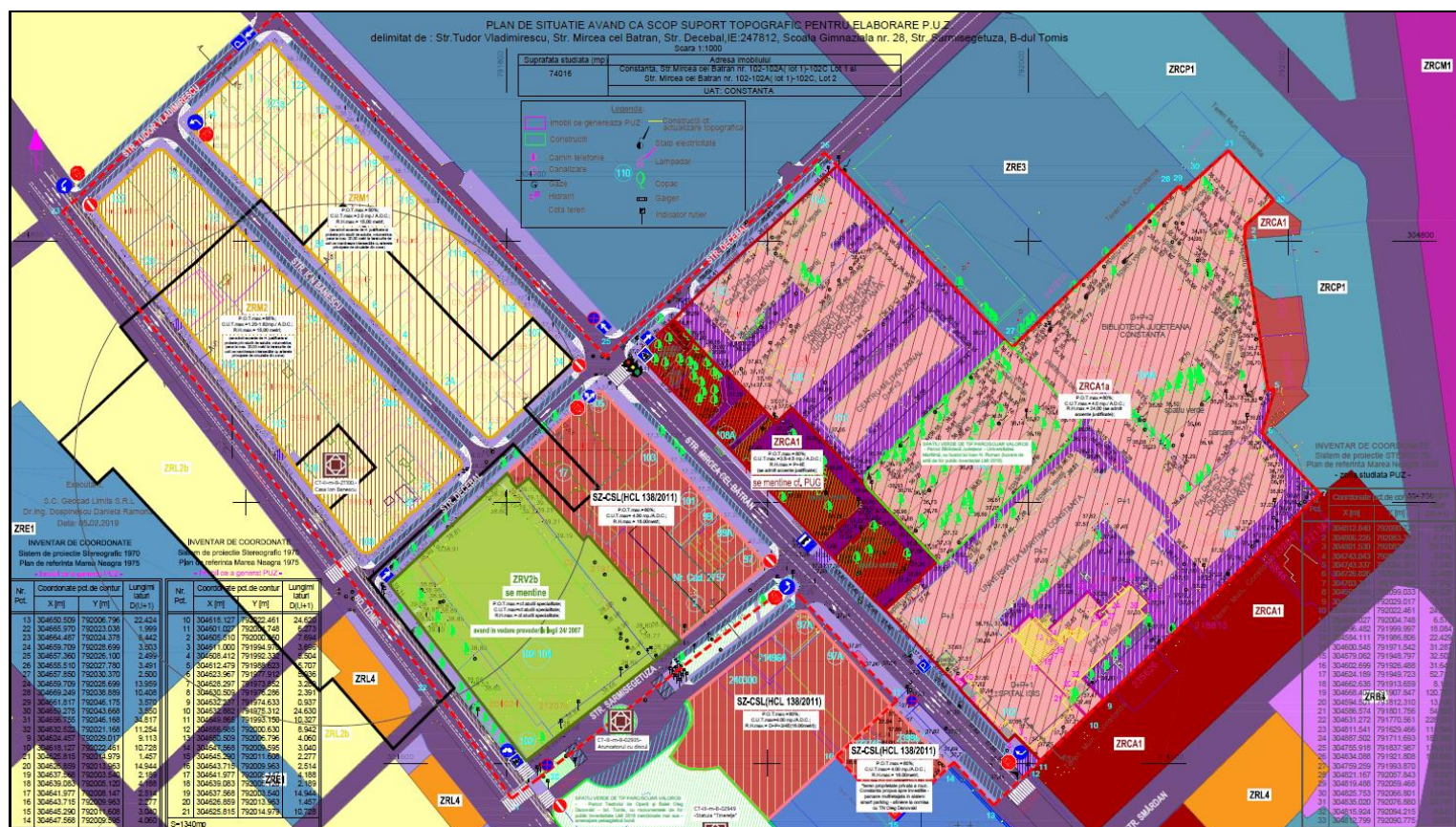


conform aviz de oportunitate nr. 143837/ 02.10.2018

**ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 143837/ 02.10.2018**

**POZITRON MEDICAL INVESTIGATION S.R.L.**

**ELABORATOR : MASSTUDIO S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI CONSTANȚA (<http://www.primaria-constanta.ro/>) PRIN E-MAIL: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) ÎN PERIOADA 21.08.2020 – 15.09.2020 SAU PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANĂ.**

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**

**ADRESA:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD.TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

**DATE DE CONTACT ELABORATOR:** 0723 171 168 / [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016  
PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA  
PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI – 31.08.2020 - 25.09.2020 (25 ZILE CALENDARISTICE)**

**COMUNICAREA REZULTATELOR – 26.09.2020 – 05.10.2020 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS**

str.Mircea cel Bătrân, nr.102-102A (LOT 1)-102C, Zona Universitatea Maritimă Constanța și  
Biblioteca Județeană Ioan N. Roman; mun. CONSTANȚA

**nr. de proiect 163/ 2017**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – URBANISM:**

MASSTUDIO S.R.L.   
www.masstudio.ro

- Alexandru BĂJENARU, master urbanist / specialist R.U.R. Dz 0 E
- Loredana-Ionela PĂVĂLUC, urbanist
- Mihai STEBINGĂR, arhitect cu drept de semnătură
- Alexandra TUDOR, urbanist

**STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

MARGARETA MIHĂILESCU - birou individual de arhitectură

- arh. Margareta MIHĂILESCU specialist MC-atestat nr. 327
- arh. urb. Laura Smaranda TUDOSIE

**STUDIU MORFOLOGIA PARCELARULUI DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

S.C. ENVISO S.R.L.

- arh. urb. Angelica STAN specialist RUR B C D E F6 G6
- urb. Elvira Diana MATEI

**STUDIU DE TRAFIC DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

S.C. GHICAN PROIECT S.R.L.

- ing. Marius Andrei GHICAN

**STUDIU CU CARACTER ANALITIC PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

S.C. INFO-CONSTAL S.R.L.

- ing. Emilia MOGOS specialist RUR F4 G1

**STUDIU CU CARACTER ANALITIC PRIVIND STABILIREA ZONELOR PROTEJATE NATURALE SI CONSTRUITE, INCLUSIV IN RAPORT CU SITURILE ARHEOLOGICE EXISTENTE DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON(AS ORIMEX NEW)

- ing. Cristian CĂIȚĂ specialist RUR F1 F4 G1 G3 G7
- ing. Răzvan PETRESCU

- ing. Antonia Irina PETRESCU

- ing. Raluca PERENI

**STUDIU CU CARACTER PROSPECTIV PRIVIND INSERTIA UNOR NOI FUNCȚIUNI OPORTUNE/ NECESARE ÎN ZONĂ DE STUDIU DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

S.C. ENVISO S.R.L.

- arh. urb. Angelica STAN specialist RUR B C D E F6 G6

**STUDIU DE FUNDAMENTARE PROSPECTIV PRIVIND UTILIZAREA TERENURILOR SI TIPUL DE PROPRIETATE:**

S.C. ENVISO S.R.L.

- arh. urb. Angelica STAN specialist RUR B C D E F6 G6

**DESFĂȘURARE FRONTURI STRADALE EXISTENT ȘI PROPUS**

REMARCH CREATIVE STUDIO S.R.L.

- arh. Marchidan Remus

**FOTOMONTAJE**

REMARCH CREATIVE STUDIO S.R.L.

- arh. Marchidan Remus

**STUDIU DE INSORIRE PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE URBANĂ**

REMARCH CREATIVE STUDIO S.R.L.

- arh. Marchidan Remus

**STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR - S.G.P. DE FUNDAMENTARE P.U.Z.:**

FORCON CONSTANTA

- geol. Nicolae TASE

**STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE P.U.Z., situat în strada Mircea cel Bătrân, nr. 102-102A (lot 1), jud. Constanța**

IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

- dr. Ioan CHIRILĂ

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

##### I.01 Denumirea obiectului de investiții

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS**

##### I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

**mun. Constanta, str. Mircea cel Batran, nr. 102-102A(LOT1)-102C**

##### I.03 Titular

###### **BENEFICIAR:**

**ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.**

cu sediul in jud. Constanta, Str. Mircea cel Batran, nr. 102, CUI RO023092747, J13/139/2008

###### **POZITRON MEDICAL INVESTIGATION S.R.L.**

cu sediul in jud. Constanta, Str. Mircea cel Batran, nr. 102, CUI RO022183847, J13/2556/2007

##### I.04 Elaboratorul documentației/ Proiectant general

**MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0723.171.168**

##### I.04 Specialist cu drept de semnătură R.U.R. Dz0E

**master urbanist BĂJENARU ALEXANDRU**

##### I.05 Fază proiect

**Plan Urbanistic Zonal**

##### I.06 Număr proiect

**163/2017**

### 1.2. DISPOZITII GENERALE

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în intravilanul municipiului municipiului Constanța, delimitată astfel :

- La Nord: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și Str. Decebal, limită proprietate N.C.247812, Limită proprietate N.C. 244182;
- La Est: Limită proprietate N.C. 219633, N.C. 239033, N.C. 225309;
- La Sud: terenuri aparținând Municipiului Constanța;
- La Vest: Bd. Tomis;

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS" aferentă AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 143837 din 02.10.2018 avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și

Încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

### 1.3. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACTIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2890 din 25.07.2018 prelungit până la data de 24.07.2020 prin prelungire nr. 124494/27.06.2019
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.138/2011
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.269/2011
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin Ordinul 944/2018;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Ordin nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane Indicativ P132-93;
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare Nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 157/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei;
- O.G. Nr. 43/2000 republicată privind Protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Nr. 422/2001 republicată pentru Protejarea monumentelor istorice;
- Legea Nr. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;

- H.C.L.M. nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 \*actualizat\* - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. nr.152/ 2013 \*actualizat\* - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- H.C.L.M. nr.292/2003 – Hotărâre privind aprobarea modificării H.C.L.M. nr. 403/2001;
- H.C.L.M. nr. 294/2002 - Hotărârea privind aprobarea P.U.D;
- H.C.L.M. nr. 209/2004 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu;
- H.C.L.M. nr. 4804/2017 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal;
- H.C.L.M. nr. 292/2005 – Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.
- O.M. 839 / 2009 - pentru aplicarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- O.G. Nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- O.M.C. nr. 2.828/2015, pentru Modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

În coroborare cu cele prezentate anterior, s-au avut în considerare și sursele bibliografice generale ale studiului istoric aferent documentației prezente:

- 1.AUNEANU, George I.- AMINTIRI ASUPRA TRECUTULUI – Constanța, 1937.
- 2.ARSENIE Lucian – MIC GHID ILUSTRAT, Constanta, 1996– Muzeul portului Constanta).
3. CIORBEA, Val. - PORTUL CONSTANTA DE LA ANTICHITATE LA MILENIUL III- Ed. EUROPOLIS, Constanta,
4. CIORBEA, Valentin - PORTUL CONSTANTA.1896-1996, Constanta, 1996
5. COMAN, V.; DOBROTA, C.; TURCITU CL.- DOBROGEA INTRE MEDIEVAL SI MODERN 1406-1918- album - Ed. EX PONTO, Constanta, 2008
- 6.COVACEFF, Petre –ONOMASTICA STRĂZILOR DIN CONSTANȚA –ed.EX PONTO -2010
7. BURLACU I., DOGARU M.,POPOVICI S., OPRIS I.,SOVEJA M. - ROMANIA ISTORIE IN DOCUMENTEALBUM - DIRECTIA GENERALA A ARHIVELOR STATULUI, Bucuresti, 1992
8. GHIAȚĂ, Anca - ROMÂNIA DE LA MARE –serie nouă- 1992
9. IONESCU, Theodor - GHIDUL "CONSTANTA SI TEKIRGHIOLUL 1924"- Ed. "Albania", Constanta
10. IONESCU-M-DOBROGIANU.– CERCETĂRI ASUPRA ORAȘULUI CONSTANȚA -1897, Tip. Thoma Basilescu,
- 11.IONESCU-M-DOBROGIANU -TOMI-CONSTANTA-MONOGRAFIE-Tipografia Lucrătorii Asociați-1931, Constanța
12. Cpt. IOANIDE, G. -DOBROGEA-Schiță geografică istorică- Tipografia Curții Regale F.Göbl&Fii, București, 1913
13. IBRAM, Nuredin- VALORI ALE CIVILIZAȚIEI ROMÂNEȘTI., Constanța, 1993

14. LAPUSAN, A., LAPUSAN ST. -CONSTANTA – MEMORIA ORASULUI, Constanta, 1997
15. LAPUSAN, A., LAPUSAN ST. – ȘCOALA POPULARĂ DE ARTE ȘI MESERII CONSTANȚA - ed. Dobrogea,, Constanta, 2009
16. MOISE, Marian – CONSTANȚA VECHE- RESTITUIRI NECESARE-ed. Menora, Constanta, 2001
17. PAULEANU, Doina - CONSTANȚA-AVENTURA UNUI PROIECT EUROPEAN-Ed. EX PONTO 2003
18. PĂULEANU, D.- CONSTANȚA 1878-1928, SPECTACOLUL MODERNITĂȚII TÂRZII- București: Ed. Arcade, 2006
19. SLĂVESCU - Victor -CORESPONDENȚA ÎNTRE I. IONESCU DE LA BRAD ȘI ION GHICA 1846-1874-ed. Imprimeria Națională București, 1943-Scrisoarea XVIII din Karasu, 1 iulie 1850).
20. VULCAN P., MALDANESCU M. – ISTORICUL ORASULUI CONSTANTA-editia a II-a-Ed. Institutului de Arte grafice al ziarului „Dobrogea juna”- 1929

### Planuri istorice generale

- 1828-1830- PLAN DE LA RADE DE KUSTUNDJI EN BULGARIE - Eduard Taitbout de Marigny, Alexandre Braun
- 1831-1839 - KUSTENJEH ANCHORAGE -From a Russian Plan – J.C.Walker;
- 1840- PLANUL ORASULUI KUSTENDJE – v. Vincke - redesenat de Natalia Toma
- 1851–PORTS & RADES DE LA MER NOIRE – GUSTENDJI - Cpt. Pierre Henri Gauttier
- 1854- PLAN OF KUSTENJEH - By Capt. T.SPRATT, R.N., C.B. of HMS Spitfire
- 1857 – CHART OF KUSTENJIE ANCHORAGE –ing. Charles Lidell, Lewis Gordon
- 1855-1857 - PLAN KUSTENDJE –plan otoman
- 1858-1859 - PLAN DU PORT ET DE LA VILLE DE KUSTENDJE –Rap. Consulului Offenbergh către Prințul Gorceacov
- 1857-1859- PLAN OTOMAN – propunere extindere sistematizată a orașului
- 1863 - PLANUL PORTULUI KUSTENDJE –John Stokes
- 1876 - ORAȘUL ȘI PORTUL CONSTANTA în 1876 –f.n.
- 1879- PLAN DE PARCELARE PENTRU EXTINDEREA SPRE NORD CU UN CARTIER
- 1896-ORAȘUL ȘI PORTUL CONSTANȚA
- 1893-1899 -PLANUL GENERAL AL ORASULUI CONSTANTA - scara 1/2000 - Ridicat în 1893 de Inginer V. Simu //
- complectat în 1899 de Serv. Technic - Desenator: C. de Chmielewski” - dosarul 5/1902, Arhivele Nationale Constanta
- 1897-1898- PLANUL DE SITUAȚIE AL CASARMELOR , MANUTANȚEI ȘI VÂNĂTORILOR.
- 1899 cca - PLANU (sic)ORAȘULUI CONSTANȚA INDICÂND LIMITELE VECHE ȘI NOI– 1900 - PLANUL ORASULUI CONSTANTA ȘI LUCRĂRILE NOUE ALE PORTULUI
- 1904 – PLANUL ORAȘULUI CONSTANȚA - sc. 1:4600 – ed. Stabilimentul graphic A.Baer București - dosarul 28/1902 – fond P.M.C., Arhivele Nationale – Constanta
- 1915- PLANUL GENERAL AL ORASULUI CONSTANTA După ultimele date oficiale, cu cele din urmă parcelări, în care s’a indicat loturile și careurile- Cond.-Ing. I. Dobrescu / Desenat N. Ionescu – sc. 1:5000.
- 1921- PLANUL GENERAL AL ORASULUI CONSTANTA - Editia a II-a după ultimile date oficiale, cu cele din urma parcelari in care s-a indicat loturile si careurile de Ioan Dobrescu , Conducător Principal - Inginer Topograf - Iunie 1921-scara 1:2500 - dosar 30/1923 – fond P.M.C., Arhivele Nationale – Constanta.
- 1921 - PLANUL GENERAL AL ORASULUI CONSTANTA - ing. Dobrescu –sc.1:6500

- 1924 - PLANUL DIRECTOR DE TRAGERE – plan indicativ 5641-Constanta, 5642-Baile Mamaia – reactualizat 1954
- 1936 - PLANUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA cu noua nomenclatură oficială a străzilor-1936  
întocmit de Ioan Filotti –D. 70/1936 – fond P.M.C., Arhivele Nationale – Constanta
- 1935-1938- PLANUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA -1935-38 – sc.1:10 000 – Sursa : DJAN Constanța
- 1940 - Sistematizarea Constantei. Planul Director de Sistematizare- Intocmit de ing. T. Radulescu si arh. J.v. Bedeus –  
Dosar 58/1940 – fond P.M.C., Arhivele Nationale Constanta
- 1975- PLAN CADASTRAL CONSTANȚA - 1:500 - careu R-18-d – Detaliu parțial zonă studiată
- 1978- HARTA TOPOGRAFICĂ CONSTANTA– MapN –DTM - careu L-35-142-A-d – sc.1:25 000
- 1994- 1997- PLAN CADASTRAL CONSTANȚA - 1:500 – Detaliu zonă studiată
- 2000- PLANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA– Detaliu Zona Centrală și Peninsulă
- 2000- PUG MUNICIPIULUI CONSTANȚA - PLAN ZONIFICARE UTR - Detaliu Zona
- 2008 -PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 2014- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

#### Fonduri și dosare în arhive

ARHIVELE NATIONALE – S.A.N.I.C. BUCURESTI

Fond: Planuri si hotarnicii – jud.Constanta;

Fond: M.A.I.- Dosar 8/1880

ARHIVELE NATIONALE. – D.J.A.N. CONSTANTA.

Fond: Primaria Municipiului Constanta - dosare 1/1878, 1/1879,3/1879, 5/1879,d.6/1879-1887, 9/1879, d.12/1879, , dosar

5/1880, , dosar 4/1881,8/1881-1882,13/1881,14,1881,19/1882, 19/1883, 13/1885, 3/1887,12/1888,18/1888 .

Fond: Inspectoratul Cadastral al Județului Constanța-.d osare 260/1934-1943, 110/1947, 153/1921,

ARHIVA ISIS MEDICAL CENTER S.R.L. – Constanța

--Cartea tehnică –Modificări interioare la Hotel Astoria – 2008-SC ARHITECTURAL DESIGN SRL - Constanța

- Expertiza tehnică a structurii -2008 –ZENProiect Consulting SRL Constanța

#### 1.3.2. Divizarea în unitati de referinta (U.T.R.) si alte subunitati (dupa caz)

**Elaborarea P.U.Z. reprezinta o conditie obligatorie conform Certificatului de Urbanism nr. 2840/ 25.07.2018**, emis în baza reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/ 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita, in conformitate cu prevederile legii 350/ 2001.

In cadrul prezentei documentatii, pe zona supusa studiului se identifica urmatoarele zone de reglementare in situatia existenta, conform documentatii anterior aprobate:

• **Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015:**

- ZRCA 1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue
- ZRL 2b - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRV 2b - Complexe și baze sportive

• **Conform H.C.L.M.138/2011:**

- SZ-EC – Subzonă educație și cultură
- SZ-CSL – Subzonă comerț, servicii și locuire

• **Conform H.C.L.M.269/2011:**

- ZRM – Zonă mixtă – Locuințe și comerț/servicii

În cadrul documentației prezente, în vederea realizării investiției ce a demarat documentația și reglementării coroborate și unitare a zonei studiate, se propun 6 (șase) zone funcționale, după cum urmează:

- ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de până la 24,00 metri, alcătuind fronturi continue sau discontinue
- ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat)
- ZRM1 - Zonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice
- ZRM2 - Subzona mixtă de locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bd. Tomis
- ZRV2b (cf. PUG) - Complexe și baze sportive (se mențin limitele și reglementările urbanistice cf. P.U.G.)
- SZ-CSL - SUBZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE (se preiau reglementările SZ-CSL stabilite prin HCL 138/2011 pentru zona delimitată)

### 1.3.3. Definiție P.O.T. și C.U.T.

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - 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.

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - 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.

## 2.1. DOMENIUL DE APLICARE ÎN ZONĂ

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

2.1.4. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.5. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

## **2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Conform PUG al Municipiului Constanța, în cuprinsul administrativ al Primăriei Municipiului Constanța, ce gestionează și zona studiată, sunt identificate arii ce determină aplicarea reglementărilor specifice pentru protejarea acestora, în condițiile legislației în vigoare:

#### Situri arheologice inventariate în LMI-2015

Din punct de vedere arheologic, zona studiată se afla în exteriorul cetății antice Tomis, în zona de suprapunere a Necropolelor II și III, situate la N-NE și NV de linia de fortificații romane.

Necropola a II-a datează din perioada romană – sec. I - III p. Chr. și se întinde în exteriorul incintei romane timpurii, către Nord și Nord-Vest, de la Faleză până dincolo de intersecția Bd. Tomis cu Bd. Lapusneanu (actual). În această zonă au fost identificate câteva zeci de sarcofage din marmură și piatră, morminte în ciste, morminte de înhumatie cu protecție de tigle sau în sicrie din lemn.

Necropola a III-a, datând din sec. IV p. Chr. se întinde în lungul falezei, la Nord de incinta cetății, o mare parte fiind distrusă în timp de alunecări și eroziuni.

Aria studiată este situată în zona de intersecție a celor două perimetre ale necropolelor II (str. Mircea cel Bătrân, str. Sarmisegetusa – segment estic, bd. Tomis, str. Tudor Vladimirescu – segment estic) și III (str. Smârdan și frontul său nordic până la str. Decebal – segment estic).

Imobilul generator de PUZ se află amplasat la cca 350 m de Mormântul Hypogeu paleocreștin – str. Mircea cel Bătrân - Ștefan cel Mare, pe cornișa falezei (lângă Restaurant Zorile) și la cca 200 m de Parcul Teatrului

- CT-I-s-A-02555 – Necropola orașului antic Tomis
- CT-I-s-A-02555. 04 – Mormântul hypogeu paleocreștin – sec. IV p. Cr, Epoca romană

#### Zone identificate prin PUG, protejare și inventariate LMI 2015

- ZRCP- zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor de patrimoniu (conf. PUG Municipiul Constanța)
- CT-II-s-B-02842 - Sit urban
- CT-II-s-B-02811 – Zona comercială centrală

#### 2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c) Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

d) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta

documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

e) Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

f) Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

g) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

### 2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

b) Amplasarea față 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:

- pentru zona studiată, având regim de construire mixt, construcțiile vor fi aliniate fata de aliniament tinand cont de alinierea la strada a constructiilor existente invecinate;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă 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 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

c) Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

## 2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) Accesuri carosabile. 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 paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și în baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) Accesuri pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

## 3.1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENTE:

a) 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. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

d) Parcelele vor 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 funcțiunea adăpostită de acestea.

### 3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

a) 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 legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților 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. Montarea acestora 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, 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.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

## 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, 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.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta documentație se recomandă, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

a) Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

Se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent construcțiilor.

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

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);

- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de mezanin și/ sau supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

Se va adapta numărul de niveluri al construcției, în funcție de necesitățile tehnice ale construcției, încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

#### b) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

o piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

*Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.*

### 3.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 3.3.1. PARCAJE

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.

#### 3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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, cât și a prevederilor **H.C.J.C. 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.**

Dacă prin soluția de arhitectură nu se poate asigura procentul minim de spații verzi pe teren, se acceptă rezolvarea lor pe terasa clădirii, **îndeplinind cumulativ** următoarele condiții: să fie prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către aceasta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel.

### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative, care să nu contravină cu imaginea urbanistică a zonei.

În cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe 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).

## 4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

4.1.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre acei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 74.016,00 metri pătrați, a fost divizat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de pana la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue
- ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mentin reglementarile urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat cf. plan reglementari urbanistice aferent prezent PUZ)  
*Zona este formata din fragmente ale zonei centrale.*  
*Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea centrului municipiului Constanța impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), fiind interzise abordările punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), anterior aprobarii P.U.Z. in conditiile legii.*  
*Prevederile acestui regulament care provin din considerente de ansamblu asupra localitatii si zonei centrale vor fi preluate, dezvoltate si detaliate prin regulamentul P.U.Z.*

ZRM conform P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 269/ 2011 își va schimba denumirea în ZRM 1-Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice

- ZRM1 - Zonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii in proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice
- ZRM2 - Subzona mixta de locuinte si comerț/ servicii situata in proximitatea bd. Tomis
- ZRV2b (cf. PUG) - Complexe și baze sportive (se mentin limitele si reglementarile urbanistice cf. P.U.G.)

Avand in vedere faptul ca in cadrul zonei studiate se identifica reglementat anterior prin HCLM nr. 138/2011 subzona SZ-EC in suprafata de cca. 1017,4 mp. si dispune de aceeasi indicatori urbanistici (POT, respectiv CUT) ca si subzona reglementata anterior prin HCLM nr. 138/2011 SZ-CSL --- prin prezenta documentatie se propune integrarea suprafetei in suprafata de cca. 1017,4 mp. (ce apartinea SZ-EC) in subzona SZ-CSL- Subzona comerț, servicii si locuinte

- SZ-CSL - SUBZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE (se preiau reglementarile SZ-CSL stabilite prin HCL 138/2011 pentru zona delimitata cf. plan reglementari urbanistice aferent prezent PUZ)

Se vor supune prevederilor prezentului regulament odată cu desfiintarea construcțiilor existente, edificate anterior în baza altor documentații urbanistice de rang inferior, următoarele HCL-uri:

- HCLM nr. 209/2004 – aprobarea P.U.D. – Supraetajare locuință parter
- HCLM nr. 294/2002 – aprobarea P.U.D. – Spațiu comercial P.O.T.propus = 10,00%.
- HCLM nr.292/2003 – aprobarea modificarii HCLM nr.403/2001 – P.U.D. Sediul Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Constanța S+P+2E P.O.T.=54%, C.U.T.=1,80.

## 4.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

### 4.2.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI STUDIASTE

Zona ce face obiectul documentației de “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN,STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS” având AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 143837 din 02.10.2018, în suprafață de 74.016 metri pătrați, se află în 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 H.C.L.M. nr. 31/01.04.1997, H.C.L.M. nr. 144/08.04.2004 și H.C.L.M. nr. 196/07.04.2005.

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, domeniul public al județului Constanța, respectiv al statului, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată face parte dintr-o zonă mixtă, preponderent ocupată de construcții ce adăpostesc funcțiuni de interes municipal și supramunicipal, îmbinată cu locuire individuală și / sau colectivă și comerț și servicii, cu regim de înălțime variat.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv și spații cu caracter comercial și de servicii, situate de-a lungul străzii Mircea cel Bătrân și a Bulevardului Tomis.

Terenul ce a inițiat prezenta documentație, este situat la adresa Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A (LOT 1)-102C, Municipiul Constanța, în suprafață totală de 2.314,00 metri pătrați conform măsurători și de 2.305 metri pătrați, conform extras C.F. nr. 240380/ 08.03.2018, fiind în proprietate privată a S.C. NEW HOME CONSTRUCT S.A., conform act de alipire încheiat prin autentificarea nr.855 din 28.05.2014. De asemenea, amplasamentul este proprietate închiriată de beneficiarul S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L. conform contractului de închiriere nr.1 din 01.02.2016 și conform actului adițional nr.1 din 30.05.2017, la contractul de închiriere nr.1/01.02.2016.

#### 4.2.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat)**

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general;

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de până la 24,00 metri, alcătuind fronturi continue sau discontinue**

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general;
- funcțiuni complementare celor de importanță municipală, supramunicipală și de interes general precum spitale, policlinici, instituții de învățământ, instituții culturale, spații destinate galeriilor de artă și evenimentelor culturale;
- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- se admit spații destinate birourilor.

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice**

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri 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.) în limita a maxim 25% din AC.
- funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică;

#### **ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis**

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri în regim de construire 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.) în limita a maxim 25% din AC pentru loturile cu deschidere la strada Ion Banescu.
- servicii, birouri și funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică pentru loturile cu deschidere la bulevardul Tomis.

#### **SZ-CSL- Subzona comerț, servicii și locuințe**

- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- spații destinate serviciilor hoteliere și alimentației publice;
- spații destinate birourilor pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.);
- se admit funcțiuni destinate parcării/garării subterane, supraetajate și/sau la sol.

#### **ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

##### **ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat)**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de pana la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate „mobiliu urban”, care corespund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare, etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60,00% din aria unui nivel curent;
- pentru loturile cu deschidere la bulevardul Tomis, se acceptă supraetajarea peste limita maximă admisă, cu maxim 30% mai mult din ACD, în cazul în care se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - se vor asigura pe teren un număr de locuri de parcare cu 30% mai mare decât necesarul raportat la noua suprafață totală rezultată, numărul fiind aproximat prin adăugare.
  - dacă prin soluția de arhitectură nu se poate asigura procentul minim de spații verzi pe teren, se acceptă rezolvarea lor pe terasa clădirii, **îndeplinind cumulativ** următoarele condiții: să fie prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către aceasta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel.

**SZ-CSL- Subzona comerț, servicii și locuințe**

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită****UTILIZĂRI INTERZISE**

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuită din fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat)**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*;
  - comerț cu ridicata;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - depozitări de materiale re folosibile;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
  - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.
- \* în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 536/ 1997

**ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL**

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită**

**4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

**a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, 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.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta documentație se recomandă, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

#### PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuint fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele conditionari:**

- pentru insertia de noi functiuni de interes public, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim 24.0 metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;
- pentru insertia de noi constructii cu functiuni mixte (locuinte si functiuni de interes general) se considera construibile parcelele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.
- pentru constructii noi de locuinte se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 15.0 m, cu exceptia parcelelor de colt unde suprafata se poate reduce cu max. 10%;
- pentru asigurarea dimensiunilor adecvate pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

#### **ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL**

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri.

În cazul parcelelor cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați, neconstruite, se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate

Se va proteja și menține parcelarul existent, constituit la începutul sec.XX – se admit modificări de parcelar în cazuri bine fundamentate și numai prin cuplarea a max. 2 parcele aliniate;

Pentru asigurarea dimensiunilor adecvate ale parcelelor pentru investii de interes general, pe terenuri ce apartin administratiei publice si/sau a statului, pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

În prezent, regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este izolat și/sau cuplat / semi-cuplat.

Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat, cuplat și/sau semi-cuplat, conform tipologiei existente in cadrul parcelarelor studiate.

## **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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:

- pentru zona studiată, având regim de construire mixt, construcțiile vor fi aliniate fata de aliniament tinand cont de alinierea la strada a constructiilor existente invecinate;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă 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 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

## **PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:**

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele conditionari:**

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelor;
- in cazul parcelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale;
- in cazul parcelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de pana la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue**

- noile construcții vor respecta alinierea construcțiilor fata de aliniament ce predomina la frontul stradal existent;
- noile construcții ce adapostesc funcțiuni de interes public la parter se pot amplasa pe aliniament în cazul în care jumătate din înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii și cu condiția de a nu afecta libera circulație pe spațiul public, altfel acestea se vor retrage de la aliniament minim 5,00 metri;

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice**

- noile construcții vor fi amplasate la aliniamentul general al străzii;

- acolo unde aliniamentul străzii nu prezintă o retragere predominantă, noile construcții se vor amplasa la o retragere de minim 5,00 metri de la aliniament;
- în cazul loturilor cu deschidere la strada Mircea cel Bătrân, noile construcții se vor amplasa pe aliniament;

#### **ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis**

- noile construcții vor fi amplasate la aliniamentul general al străzii;
- acolo unde aliniamentul străzii nu prezintă o retragere predominantă, noile construcții se vor amplasa la o retragere de minim 5,00 metri de la aliniament;
- în cazul loturilor cu deschidere la bulevardul Tomis, noile construcții se vor amplasa pe aliniament;

#### **SZ-CSL- Subzona comert, servicii si locuinte**

- noile construcții vor fi amplasate la aliniamentul general;
- acolo unde aliniamentul străzii nu prezintă o retragere predominantă, noile construcții se vor amplasa la o retragere de minim 5,00 metri de la aliniament.
- în cazul loturilor cu deschidere la strada Mircea cel Bătrân, noile construcții se vor amplasa pe aliniament;
- pentru terenurile ce vor face obiectul de investitie al unor parcuri sub/supraterane(multietajate) si/sau la sol in sistem smart parking, noile constructii vor fi amplasate fata de aliniament conform necesitatilor tehnice, in baza unui studiu de fundamentare de solutie pentru integrarea propunerii in fondul construit existent al parcelarului din care face parte;

#### **c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA ALE PARCELELOR**

▪ distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

▪ distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

#### **PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:**

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:**

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maximum 20.0 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- clădirile se vor retrage fața de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însoțire și iluminat natural, din OMS 536 /1997.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de până la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue**

- noile clădiri care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat sau în regim cuplat și/sau semicuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe lateral cu terenuri destinate domeniului public, noile construcții pot fi amplasate pe limitele laterale ale parcelei, cu condiția să nu aibă un impact negativ asupra parcelelor învecinate;
- noile clădiri se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice**

**ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis**

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat și/sau cuplat/ semicuplat, cu condiția de a nu se crea calcane fața de construcțiile existente și/sau vizibile din domeniul public.

- în cazul clădirilor izolate:
  - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;
- în cazul clădirilor cuplate:
  - balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1,00 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
  - lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
  - noua construcție se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3,00 metri;

- în cazul parcelelor înguste (cu deschiderea la stradă între minim 10,00 metri – maxim 12,00 metri) retragerile laterale pot fi mai mici decât 3,00 metri, în baza unui studiu de însorire verificat AF și cu respectarea prevederilor Codului Civil actualizat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu următoarele mențiuni:
  - în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,00 metri se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea la calcan respectă înălțimea construcției existente (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
  - dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

### **SZ-CSL- Subzona comert, servicii si locuinte**

Prin prezenta documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat și/sau cuplat/ semicuplat, cu condiția de a nu se crea calcane fata de construcțiile existente si/sau vizibile din domeniul public.

- în cazul clădirilor izolate:
  - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;
- în cazul clădirilor cuplate:
  - balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1,00 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
  - lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
  - noua construcție se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3,00 metri;
- în cazul parcelelor înguste (cu deschiderea la stradă între minim 10,00 metri – maxim 12,00 metri) retragerile laterale pot fi mai mici decât 3,00 metri, în baza unui studiu de însorire verificat AF și cu respectarea prevederilor Codului Civil actualizat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu următoarele mențiuni:
  - în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,00 metri se acceptă amplasarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea la calcan respectă înălțimea construcției existente (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
  - dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.
- pentru terenurile ce vor face obiectul de investiție al unor parcuri sub/supraterane(multietajate) si/sau la sol in sistem smart parking, noile constructii vor fi amplasate cu respectarea normelor Codului Civil și a prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

#### d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi de locuit, sau destinate altor activități care necesită lumina naturală;
- se pot amenaja garaje, sau anexe gospodărești pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (max. 2.20 metri).

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL** se impun următoarele condiții în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe o parcelă se pot construi mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile acestora permit dezvoltarea mai multor construcții, iar indicatorii P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășiiți;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Se admit derogări de la prezentul regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția ca studiul de însoțire aferent proiectului să fie verificat la cerința AF.

#### 4.2.4 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

**a) Accesuri carosabile.** 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 paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și în baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**b) Accesuri pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

#### PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele conditionari:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minim 4.0 metri latime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL** se impun următoarele condiții în ceea ce privește circulațiile și accesurile:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minim 4.0 metri latime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

**Conform Studiului de trafic aferent P.U.Z. prezent, elaborat de S.C. Ghican Proiect S.R.L.:**

*"Pentru creșterea gradului de siguranță a pietonilor, dar și având în vedere construirea unui nou parcaj, ce va deservi Policlinica ISIS, se propune înființarea unei noi treceri de pietoni pe str. Mircea cel Bătrân, care va fi la jumătatea distanței dintre cele 2 treceri de pietoni deja existente în zona. Din analiza gradului de ocupare al traficului cât și direcției de deplasare a vehiculelor (20% din vehiculele de pe str. Mircea cel Batran se deplasează în direcția bd. Mamaia) se recomandă ca str. Smardan să aibă circulație în dublu sens pentru ca prin str. M. Eminescu traficul se poate deversa în bd. Mamaia fără a supraaglomera intersecția semaforizată str. Mircea cel Batran - bd. Mamaia. Un alt punct de vedere în susținerea acestei afirmații este datorat de faptul că str. Smardan are lățimea carosabilă de minim 7 m, pretabilă traficului în două sensuri și este continuarea str. Mihai Eminescu, pe care circulația se desfășoară în ambele sensuri. Funcțiile, dimensiunile și modul de realizare a fiecărei artere s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. nr. 49 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane. În urma scenariilor și încercărilor efectuate cu programul de simulare digitală trafic SYNCHRO 9 și SIMTRAFFIC rezultă că situația propusă duce la o creștere nesemnificativă a traficului pe arterele de circulație adiacente accesului existent și respectiv a indicelui de utilizare, dar acesta se încadrează în limitele acceptate de normativele în vigoare."*

#### 4.2.5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### **PENTRU TOATE ZONELE DE REGLEMENTARE:**

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

**Conform studiului istoric de fundamentare P.U.Z. elaborat de Margareta Mihailescu – birou individual de arhitectura atestat MC-nr. 327 :**

*În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri de accesul principal în clădire.*

**Conform Studiului de trafic aferent P.U.Z. prezent, elaborat de S.C. Ghican Proiect S.R.L.:**

*"Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat ca obiectivul va atrage un număr maxim de 107 autovehicule propuse (reprezentând numărul locurilor de parcare propuse) ce vin și pleacă din obiectiv în ora de vârf a traficului zonei studiate. S-a analizat că impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant numai pentru intersecțiile cele mai apropiate. În cadrul analizei situației propuse, cu ajutorul programului de trafic Synchro 10, s-au făcut calcule și încercări ingineresti pentru a stabili tipul de geometrizare optimă a fiecărei intersecții. S-a avut în vedere atât fluența traficului cât și îndepărtarea evenimentelor rutiere nefavorabile (ex: miscări nepermise etc).*

*Pentru a dispune de o imagine de ansamblu asupra traficului din zona de influență a lucrării de față, s-au analizat datele de trafic colectate pentru arterele de circulație din imediata apropiere. Recensământul pe direcții a fost efectuat în iulie-august 2019 precum și ianuarie-februarie 2020 pe str. Mircea cel Batran, str. Decebal, str. Sarmisegetusa și Bd. Tomis, valorile de trafic determinate pentru această secțiune fiind considerate reprezentative (maximale) pentru toată*

zona studiata. S-a remarcat faptul ca "gora de varf" a traficului, si anume ora cu cel mai mare volum de trafic este ora 16-17:00 in timpul saptamanii.

Numarul de autoturisme ce trec prin zona mentionata a fost colectat de proiectant, rezultand faptul ca in timpul saptamanii (Luni-Vineri) volumele de trafic sunt superioare celor din weekend.

S-a analizat ca impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant doar pentru intersectiile cele mai apropiate, respectiv toată zona studiata. Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat, ca toate cele 107 de autoturisme propuse pentru locurile de parcare vin la obiectiv intre orele 8:00 si 9:00 A.M. si parasesc obiectivul intre orele 16:00 si 17:00, fiind inlocuite de un procent de 30% din locurile de parcare."

#### 4.2.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent construcțiilor.

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

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de mezanin si/ sau supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

**NOTĂ:** Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

Se va adapta numărul de niveluri al construcției, în funcție de necesitățile tehnice ale construcției, încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Prin derogare, se pot autoriza lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, conform prevederilor art. 2, alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizată.

#### PREVEDERI LA CARE SE ADAUGA URMATOARELE:

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele condiții:**

- înălțimea maximă admisibilă este P + 4 cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată;

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL** se impun următoarele condiții în ceea ce privește regimul de înălțime:

- nu se admite crearea de calcane, prin diferența de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin, sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei;
- înălțimea maximă admisă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornișă;
- în cadrul subzonei de reglementare SZ-CSL pentru terenurile ce vor face obiectul de investiție al unor parcuri sub/supraterane (multietajate) și/sau la sol în sistem smart parking, noile construcții se vor alinia la cornișa cu construcțiile învecinate, fără a depăși regimul de înălțime maxim admis în metri prin prezenta documentație;

**ZRCA 1a = Hmaxim admisibil este 24,00 metri**

**ZRM 1 = Hmaxim admisibil este 15,00 metri**

**ZRM 2 = Hmaxim admisibil este 15,00 metri**

**SZ-CSL = Hmaxim admisibil este 16,00 metri**

Se admite mansardarea clădirilor, pe o suprafață de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu condiția să nu fie depășită limita superioară a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent clădirilor, reglementați prin prezentul regulament.

## **5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- 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, cărămidă sau lemn fals etc.);

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
  - descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
  - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

*Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentației PAC va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.*

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:**

- aspectul clădirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile;
- se va acorda o deosebita atentie modului de tratare a volumelor si fatadelor cladirilor din zona de coasta; in toate cazurile CLMC va solicita realizarea unor studii de silueta si impact vizual;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.);

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține in integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**ZRCA1a + ZRM1 + ZRM2 + SZ-CSL** se vor lua in considerare următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor, conform recomandarilor privind intervenții pe fondul construit existent, conform studiu istoric de fundamentare, elaborat de Margareta Mihăilescu – birou individual de arhitectură atestat MC-nr. 327 :

*“Având în vedere amplasamentul imobilului generator de PUZ și limitele teritoriului studiat, toate intervențiile asupra imobilelor (parcele și construcții) se supun legislației în vigoare privind protecția patrimoniului construit corelat cu prevederile PUG Municipiul Constanța pentru zona studiată:*

- vor fi protejate și puse în valoare capetele de perspectivă valoroase;
- vor fi protejate și puse în valoare, prin tratamente corespunzătoare, imobilele valoroase Ambientale;
- la imobilele valoroase ambientale se vor aplica tratamente de exterior (fațadă, învelitoare) cu materiale tradiționale specifice construcției sau similare, cu menținerea elementelor decorative de exterior caracteristice;
- reabilitarea construcțiilor valoroase ambientale se va face cu menținerea configurației și dimensiunilor învelitorii, golurilor și cu menținerea tipologiei și configurației tâmplărilor exterioare (lemn, lemn stratificat, conform celor originale)- nu se admit tâmplării PVC;
- în situația unor supraînălțări (supraetajări, mansardări) nu se va depăși nivelul original cu mai mult de 1-2 niveluri (ultimul retras de la limita fațadei la stradă cu cca 3 m, pentru atenuarea impactului vizual și preservarea imaginii stradale), cu marcarea liniei de cornișă originală;
- vor fi menținute parcelările istorice – se pot asocia eventual 2 parcele în limitele existente, pentru inserții de construcții noi, în limitele legale;
- se vor reface/ reabilita împrejurimile cu menținerea elementelor caracteristice celor originare.”

#### 4.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **PENTRU TOATE ZONELE DE REGLEMENTARE:**

##### **RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENTE:**

a) 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. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

d) Parcelele vor 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 funcțiunea adăpostită de acestea.

#### REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora 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, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

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

b) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

#### 15.1. Alimentare cu apă

##### PROPUNERI

Din punct de vedere al dezvoltării rețelilor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordant

cu dezvoltarea urbanistica, se recomanda in principal urmatoarele:

- extinderea retelei de distributie a apei potabile in zona studiata;
- pentru a evita dezechilibrarea sistemului de retele de distributie in functiune, montate in ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care sa fie deschise numai in caz de necesitate pentru a evita intreruperea alimentarii consumatorilor in special in perioada de iarna;
- realizarea coordonata a retelelor edilitare pe strazile existente sau pe noile strazi, evitandu-se astfel scumpirea lucrarilor, deteriorarea strazilor si oprirea/ ingreunarea traficului;
- se recomanda ca montarea retelor, a bransamentelor si racordurilor pe noile artere de acces a se face inainte de realizarea carosabilului, tinand seama de lotizarile existente si proiectate;
- pe retelele stradale de distributie a apei se vor amplasa hidranti exterior conform normativelor specifice, legislatiei in vigoare;
- conductele, fittingurile si armaturile din polietilena, precums I cele din otel cu protectie exterioara anticoroziva s emonteaza ingropate direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind adancimea de inghet, de la cota terenului pana la generatoarea superioara;
- se recomanda pentru conductele noi sa fie utilizate conductele de polietilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare;
- in paralel cu executia retelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc.

### 15.2. Canalizare menajera si pluviala

#### PROPUNERI

In concordanta cu dezvoltarea urbanistica, dpdv al retelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomanda in principal urmatoarele:

- racordarea obiectivului propus la un colector de canalizare existent;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- caminele proiectate pe retelele de canalizare vor fi ridicate la cota sistematizata a tramei stradale;

### 15.3. Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu caldura a mun. Constanta trece in prezent printr-un amplu proces de restructurare, necesar pentru faptul ca dezvoltarea urbanistica nu a fost insotita si de cea a dotarilor edilitare aferente, in cazul de fata, sursele de alimentare cu energie termica, puncte termice, retele de agenti primar si secundari si instalatii la consumatori. Sistemul de termoficare este depasit atat din punct de vedere fizic cat si moral, avariile fiind foarte dese, acestea adaugandu-se la lipsa corelarii intre dezvoltarea urbanistica si cea cu dotari edilitare. In plus imposibilitatea influentarii de catre beneficiari a temperaturilor si orarului de livrare a agentilor termici si cresterea continua a pretului Gcal contribuie la cautarea unor surse de energie termica mai flexibile si mai apropiate de consumatori.

### 15.4. Alimentarea cu gaze naturale

#### PROPUNERI

Se propune ca fiecare dintre aceste noi constructii, ca si acelea existente, sa aiba propria sursa de energie termica, pe baza de gaze naturale. Realizarea propriilor surse de alimentare cu caldura la fiecare consumator este facilitata de introducerea alimentarii cu gaze naturale in Mun. Constanta prin intermediul inelului de repartitie DN600mm din care sunt alimentate statiile de reglare de sector (SRS).

#### 15.5. Alimentarea cu energie electrica

#### PROPUNERI

Pe termen mediu si lung este de dorit o modernizare in intregime a infrastructurii retelor electrice de distributie, prin promovarea tehnologiilor informatinale. Aceasta operatiune se va desfasura etapizat. In paralel cu executia retelor electrice trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, inclusiv in format electronic, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelor, reechilibrarea lor etc.

Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezinta o alternativa ce poate capata o extindere din ce in ce mai mare. Producerea energiei electrice in regim individual se poate realiza prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis. Instalatiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabila si nu implica echipamente de prelucrare sau transport a resurselor inainte de utilizare. Este de remarcat faptul ca problema stocarii energiei acumulate este practic rezolvata fiind folosite acumulate.

#### 15.6. Telecomunicatii

#### PROPUNERI

In scopul dezvoltarii retelor de telecomunicatii la standardele si exigentele contemporane se propune dezvoltarea retelor de fibra optica pentru comunicatii, date, internet, TV care se vor monta in canalizatie.

**Toate bransamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor institutiilor autorizatoare.**

**La care se adauga urmatoarele prevederi pentru subzona ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuiind fronturi continue sau discontinue - se mentin reglementarile urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) – conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

#### 4.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### **PENTRU TOATE ZONELE DE REGLEMENTARE:**

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, cât și a prevederilor **H.C.J.C. 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.**

Dacă prin soluția de arhitectură nu se poate asigura procentul minim de spații verzi pe teren, se acceptă rezolvarea lor pe terasa clădirii, **îndeplinind cumulativ** următoarele condiții: să fie prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către aceasta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel.

**La care se adauga urmatoarele prevederi pentru subzona ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mențin reglementările urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) – conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:**

- spațiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafața parcelei;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat, unde este necesar acest lucru;
- spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate și tratate ca grădini de fatadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fatadelor și teraselor precum și la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele având peste 3.0 m. a jardinierelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

#### 4.2.9. ÎMPREJMUIRI

##### **PENTRU TOATE ZONELE DE REGLEMENTARE:**

În condițiile prezentului regulament, indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative, care să nu contravină cu imaginea urbanistică a zonei.

În cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

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

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

Porțile împrejurimilor 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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

**La care se adauga urmatoarele prevederi pentru subzona ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mentin reglementarile urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) – conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:**

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejuririle vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de maximum 0.50 m;
- imprejuririle pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace;
- imprejuririle opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU;
- se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține în integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită**

#### 4.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mentin reglementarile urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) – conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:**

| Subzona | numar maxim de niveluri | P.O.T. maxim |
|---------|-------------------------|--------------|
| ZRCA 1  | 5                       | 80           |
| ZRCA 1  | 6 – 9                   | 80           |

- in zonele comerciale se admite POT = 85%, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;

- la constructii cu peste P+8 sau cu H = peste 30 m POT se va diminua cu 5% pentru fiecare nivel suplimentar (de ex: pentru P+10, POT = 70%)

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de pana la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue = P.O.T. maxim = 80,00%**

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice = P.O.T. maxim = 50,00%**

**ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis = P.O.T. maxim = 65,00%**

**SZ-CSL- Subzona comert, servicii si locuinte = P.O.T. maxim = 80,00%; respectiv 100% pentru terenurile destinate realizării de parcări sub/supra terane, supraetajate.**

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține in integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**ZRCA1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue - se mentin reglementarile urbanistice cf. P.U.G (pentru teritoriul delimitat) – conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:**

| Subzona | numar maxim de niveluri | CUT maxim |
|---------|-------------------------|-----------|
| ZRCA 1  | 5                       | 3.5       |
| ZRCA 1  | 6 - 7                   | 4.0       |
| ZRCA 1  | 8 - 9                   | 4.5       |

- la constructii cu peste P + 8 niveluri, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 7,0.

- CUT poate fi depasit cu maximum 0,5 in urmatoarele imprejurari:

- pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcele de colt);
- pentru parcelele situate pe artere pietonale – comerciale, sau in dreptul unor piete publice de interes major;
- pentru parcelele unde se preconizeaza transferuri in domeniul public pentru largirea unor artere majore de circulatie;

d. pentru parcele care rezulta in urma unor regrupari, din necesitati de reconversie functionala si au mai mult de 500 mp.

**ZRCA1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțimi de pana la 24,00 metri, alcătuind fronturicontinue sau discontinue = C.U.T. <sub>maxim</sub> = 4,00 mp./A.D.C.**

**ZRM 1- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/servicii în proximitatea zonelor destinate echipamentelor publice = C.U.T. <sub>maxim</sub> = 2,00 mp./A.D.C.**

**ZRM 2- Subzonă mixtă - locuințe și comerț/ servicii situată în proximitatea bulevardului Tomis = C.U.T. <sub>maxim</sub> = 1,20 – 1,62 mp./A.D.C.**

**SZ-CSL- Subzona comert, servicii si locuinte = C.U.T. <sub>maxim</sub> = 4,00 mp./A.D.C.**

**ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține in integralitatea sa conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită**

### \*\*\* Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- CTA- Cota terenului amenajat;

Reglementări propuse pe lotul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.:

Inițiatorul, **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.**, propune conversia funcțională din funcțiunea de hotel în cea de spital și supraetajare.

Funcțiuni propuse: instituții și/sau servicii medicale(spital, cabinete specializate, laboratoare etc.)

Regim de înălțime: D+P+3E+4Emax (maxim 24,00 metri la cornișă)

P.O.T. = 80,00 %

C.U.T. = 4.00 mp. / A.D.C.

Întocmit,  
Urb. Loredana PĂVĂLUC

Urb. Alexandra TUDOR

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU



