



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei,
inițiator Ștefan Stere

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 141258/15.09.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 142174/16.09.2020, precum și avizul nr. 141250/15.09.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 8971/22.01.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 104-106, lot 2, cu acces din str. Renașterii, în suprafață de 1301 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241509, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Ștefan Stere și Ștefan Sultana conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 82/18.01.2018 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Ștefan Stere, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 141258/1509.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4782/20.12.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 19.12.2020), avizul de oportunitate nr. 8971/22.01.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 131095/27.08.2020, avizul nr. 141250/15.09.2020 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 73700/07.05.2020 adresată de Ștefan Stere cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Patriei nr. 30, în baza documentației completată cu adresa nr. 108839/17.07.2020 și nr. 135158/03.09.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 141250 din 15.09.2020

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei;

Inițiator: Ștefan Stere

Proiectant: BIA Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 104-106, lot 2, cu acces din str. Renașterii, în suprafață de 1301 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241509, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRS - zona cu destinație specială.

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcătuită din următoarele componente:
 - unitati militare ale MAN;
 - unitati de protectie si aparare civila;
 - unitati de paza contra incendiilor;
 - alte unitati specializate ale MI.
- Funcțiunile principale ale zonei sunt:
 - apararea tarii
 - ordinea publica
 - siguranta nationala.
- Se pot admite funcțiuni complementare pentru cerințele proprii ale institutiilor care administreaza zona.
- Aceste funcțiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor funcțiuni si sunt reglementate prin RLUMC.
- Impartirea in subzone functionale pentru stabilirea reglementarilor aferente nu este relevanta, avand in vedere caracterul eterogen si specializat al funcțiunilor cuprinse in aceste zone.
- Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

- RESTRICTII PROVIZORII:

- Se recomanda interdictie temporara pentru autorizarea de noi constructii pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent si aprobat conform legii. In functie de tipul servitutiilor pe care le impune zona S asupra altor terenuri, CLMC va stabili aria de elaborare a PUZ.

- Pentru zonele S, care se propun prin PUGMC a fi supuse unor reconversii functionale in vederea integrarii acestora in spatiul urban este obligatorie elaborarea PUZ si regulament aferent.
- Pentru zonele S, care prin PUGMC se propun a fi relocate in teritoriul intravilan, se vor intocmi studii de pre-fezabilitate cuprinzand minim 2 variante comparative de relocare.
- Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu de 0.50 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.
- In cadrul fiecarei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spatiile necesare pentru parcare /gararea, stationarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile si militare.
- In cadrul fiecarei parcele din ZRS se va asigura obligatoriu o suprafata plantata de minim 20% din suprafata parcelei, inclusiv zona verde de protectie de pe limitele parcelei.
- In cazul in care prin reconversie sau relocare, terenul este destinat unei alte folosinte publice si ramane in domeniul statului sau trece in domeniul public al CLMC, utilizarea terenului se poate face fara expropriere, conform prevederilor legale.

-Utilizari interzise:

- Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
- Procentul de ocupare a terenului (POT) :
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 15 și ale anexei 2 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) :
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 46 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Caracteristici ale parcelelor:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Conditii de echipare edilitara:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se vor respecta prevederile art. 13, art. 16, art. 18 alin. (2¹) și (2²), art. 26-29 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Circulația autovehiculelor
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se face pe străzile existente și propuse adiacente zonei studiate, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
 - Accesele se vor realiza din trama stradală existentă și propusă, cu respectarea prevederilor art. 25 și art. 26 și ale anexei 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificat prin HCL nr. 28/2018 precum și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.
- Staționarea autovehiculelor:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate

- Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 33 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și ale HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificat prin HCL nr. 28/2018.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu condiția prevederii unor rezerve de teren necesare lărgirii și/sau realizării tramei stradale.
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 17, art. 18, art. 23 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Distanțele construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 24 și ale anexei 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, precum și ale Ordinului nr. 119/2014 emis de Ministerul sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 31 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Aspectul exterior al construcțiilor:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se va stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.
- Spații libere și spații plantate:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate
 - Se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 34 și ale anexei 6 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996
 - Se va respecta HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Împrejmuiri:
 - Conform PUG Constanta - nu sunt specificate

Se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor art. 35 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale:

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

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

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

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

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

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

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

-locuinte individuale,cu functiuni complementare admise(garaje,parcaje,locuri de joaca,piscine,etc...)

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

-locuinte individuale sau colective mici(cu maxim 6 apartamente) pe o parcela,avand maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

-amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuliri.

ZR 3- SUBZONA LOCUINELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

-locuinte colective mici cu maxim 8 apartamente pe o parcela;

-amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuliri.

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA,BIROURI LA PARTER

-locuinte colective

-locuinte colective,parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate,spatii comerciale,servicii,alimentatie publica,birouri la nivelul parterului cladirilor propuse

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

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

- spații plantate,inclusiv culoare de protectie fata de infrastructura;

-circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise,respectiv accesul masinilor de interventie;

-lucrari de utilitate publica,aprobrate conform legislatiei in vigoare;

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

-construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

-parcaje;

-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

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

-Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

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

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

-Funcțiunile principale ale zonei sunt: apararea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

-functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

ZR3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI LA PARTER

-se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate,spatii comerciale,servicii,alimentatie publica,birouri la nivelul parterului cladirilor propuse, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

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

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

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

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

Articolul 7-Utillzari Interzise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

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

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

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

ZR3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

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

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI LA PARTER

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

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

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
 - se interzic orice schimbări ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
 - este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor ;
 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatia majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

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

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

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

-se interzice dezmembrarea loturilor;

-pentru construcțiile noi P-P+1E, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 150 mp**, cu un front minim la strada de **6.0 metri** în cazul fronturilor continue și **8.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

-pentru construcțiile noi P+2E-P+3E, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 200mp**, cu un front minim la strada de **8.0 metri** în cazul fronturilor continue și **10.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

-pentru construcțiile noi P+4E-P+6E, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 500mp**, cu un front minim la strada de **12.0 metri** în cazul fronturilor continue și **15.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

-parcelele sunt accesibile dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3.0 m.**;

-**adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **12,00 metri**; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprieria întregii parcele. În cazul exproprierii se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către CUAT (Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului a CLMC) și aprobate de CLMC.

Având în vedere că de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal transformă toate aceste zone în terenuri construibile fără a mai permite divizarea acestora pe viitor, ci doar alipirile în vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente în limita coeficienților urbanistici aprobati.

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

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

-cu respectarea legislației în domeniu și a studiilor de specialitate avizate conform legii;

lățimea zonelor verzi de protecție față de infrastructura de circulație și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

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

-cu respectarea legislației în domeniu și a studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

toate clădirile nou propuse vor fi retrase minim 3metri de la aliniamentul terenului pe care se amplasează,exceptie cele propuse la bd.Mamala și str.Renasterii,ce se vor putea dispune pe aliniament,pentru respectarea coerenței și caracterului existent al fronturilor stradale de la aceste două strazi;

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

depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje,balcoane, console, bovindouri sau alte reliefuli ale fațadelor este interzisă;

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

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

ZR1,ZR2,ZR3

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei pentru clădirile izolate vor fi conform Codului Civil,cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor,cu respectarea distanței minime având înălțimea celei mai înalte clădiri dintre clădirile alaturate,de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate,

-clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alaturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim **3.0 metri**,cu respectarea condițiilor de însoțire prevăzute în legislația în vigoare și cu respectarea distanței minime având înălțimea celei mai înalte clădiri dintre clădirile alaturate,de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate,

-distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de minim 3metri,cu respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014,referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor și cu respectarea distanței minime având înălțimea celei mai înalte clădiri dintre clădirile alaturate,de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate,

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

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

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

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

-depășirea aliniamentului stradal cu trepte de acces, balcoane, console, bovindouri este interzisă;

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

ZR4

-distanțele minime față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 metri spre limita laterală dinspre taluzul falezei Marii Negre și de minim 5 metri spre zona de reglementare învecinată ZRS;

-distanțele minime obligatorii față de limita posterioară a parcelei vor fi de minim 3 metri, cu respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de înșiruire a construcțiilor;

-depășirea edificabilului cu balcoane, console, bovindouri este interzisă;

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

ZRS

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

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

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi minim 3 m, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietățile învecinate, cu respectarea Codului Civil.

Distanțele minime obligatorii vor ține cont și de respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de înșiruire a construcțiilor învecinate cu destinația de locuințe.

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

ZRV

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

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

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

-pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50.0$ mp;

-distanța minimă dintre clădirile existente și propuse pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

-clădirile propuse și existente de pe aceeași parcelă se vor putea construi alipite pe zonele cu fațade calcan;

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

ZRS

În cazul adăugării de noi clădiri:

-distanța minimă dintre clădirile existente și propuse pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

-clădirile propuse și existente de pe aceeași parcelă se vor putea construi alipite pe zonele cu fațade calcan;

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

ZRV

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12 – Circulații și accesuri

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform HCL 113/2017, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

ZRV

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

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

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

ZRS

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

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

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

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

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

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

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

Articolul 13 - Parcaje

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, conform HCL 113/2017, cu modificările ulterioare.

ZRS

-În cadrul fiecărei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spațiile necesare pentru parcare /gararea, staționarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile și militare.

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

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

ZRV1

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

Articolul 14 – înălțimea construcțiilor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Pentru construcțiile noi cu înălțime 3-7metri, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 150 mp**, cu un front minim la strada de **6.0 metri** în cazul fronturilor continue și **8.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

Pentru construcțiile noi cu înălțime 8-15metri, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 200mp**, cu un front minim la strada de **8.0 metri** în cazul fronturilor continue și **10.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

Pentru construcțiile noi cu înălțime 16-23metri, dimensiunea minimă a parcelei construibile este de **minim 500mp**, cu un front minim la strada de **12.0 metri** în cazul fronturilor continue și **15.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;

În stabilirea înălțimii maxime a clădirilor propuse pe fiecare lot se va ține cont și de respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor învecinate cu destinația de locuințe.

Înălțimea etajului curent se va stabili exact la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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.

Înălțimea maximă a unei construcții va fi calculată de la cota trotuarului amenajat până la punctul cel mai înalt al aticului/cornisei.

Numărul nivelurilor fiecărei clădiri propuse se va stabili în faza de autorizare construcție, astfel încât să se respecte concomitent atât CUT-ul maxim, cât și regimul de înălțime maxim, stabilit în metri pentru fiecare zonă de reglementare, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament:

ZR1,ZR2

-Înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse este 13metri, de la cota trotuarului amenajat până la cornisa/atic. Ținând cont de faptul că pot fi proiectate cu demisol și/sau mansarda având suprafața utilă maxim 60% din suprafața etajului inferior, înălțimea construcțiilor a fost calculată astfel, de la cota terenului amenajat: 1,5m pentru subsol/demisol, 3metri fiecare etaj, 2,5metri pentru mansarda;

ZR3

-Înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse este 15metri, de la cota trotuarului amenajat până la cornisa/atic. Ținând cont de faptul că pot fi proiectate cu demisol și/sau mansarda având suprafața utilă maxim 60% din suprafața etajului inferior, înălțimea maximă a fost calculată astfel, de la cota terenului amenajat: 1m pentru subsol/demisol, 3metri fiecare etaj, 2,0metri pentru mansarda;

ZR4

-Înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse este 23metri. Înălțimea maximă a fost calculată astfel, de la cota terenului amenajat: 1m pentru subsol/demisol, 3metri fiecare etaj, 1metru parapet atic acoperis sau cornisa. Înălțimea maximă propusă în zona de studiu a fost calculată:

-în baza studiului de altimetrie pe zona de coastă, ce a arătat înălțimi maxime de 46metri și minime de 7metri, media fiind 23metri

-ținând cont de înălțimile construcțiilor cu destinații asemănătoare din zona de studiu și din imediata vecinătate a zonei de studiu, ce au înălțimi cuprinse între P+3E+M(16,5metri) și P+10E(34metri)

-cu respectarea HGR 525/1996, actualizat, articolul 31(înălțimea clădirilor), alinlatul 3, care precizează că, pentru construcțiile cuprinse într-un plan de urbanism zonal, regimul de înălțime al clădirilor propuse poate depăși cu mai mult de două niveluri regimul de înălțime mediu al clădirilor învecinate.

ZRV

-Înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse este PARTER, respectiv 6 metri. Se pot amenaja supanțe de tip mezanin. Înălțimea maximă a fost calculată astfel, de la cota terenului amenajat: 5 metri parterul, 1 metru pentru atic acoperit terasă sau cornisă.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislației specifice zonelor cu regim special.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă. Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră 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 interzic calcanele vizibile din domeniul public;
- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii;
- 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.

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZRV

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră 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 interzic calcanele vizibile din domeniul public;
- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii;
- 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.
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural,

ZRS

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

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

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare ca 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.**

Suprafata minima de spatii verzi vor fi conform HCJC 152/2013, din care spatiile verzi amenajate la nivelul solului, pe pamant vegetal, trebuie sa fie minim 25% din suprafata terenului.

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

ZRS

Suprafata minima de spatii verzi vor fi conform HCJC 152/2013, din care spatiile verzi amenajate la nivelul solului, pe pamant vegetal, trebuie sa fie minim 25% din suprafata terenului.

ZRV

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Articolul 18- Imprejmuiri

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

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

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

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

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

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

ZRV

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

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

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

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

-se vor realiza conform studiilor de specialitate aprobate.

ZRS

-Din considerente urbanistice și de siguranță se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu gard de înălțimea și opacitatea necesară;

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

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

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

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

ZR1

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

ZR2

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

ZR3

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

ZR4

Conform HGR 525/1996, anexa 2, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în functie de destinatia zonei în care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului astfel, pentru zonele mixte, procentul maxim de ocupare a terenurilor este de 70%. Tinand cont de acest aspect, POT-ul maxim propus pentru ZR4, zona cu functiuni mixte, este 50%.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislatiei specifice zonelor cu regim special

ZRV

POTmaxim-10%

POT-ul maxim s-a stabilit conform legii 24/2007, articolul 18, ce stabileste suprafata maxima ce poate fi ocupata de constructii in zonele cu destinatie de spatii verzi.

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

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

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

ZR1

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

ZR2

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

ZR3

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

ZR4

CUT maxim-3,5

CUT-ul maxim s-a stabilit în raport cu regimul de înălțime maxim propus, respectiv 23metri, de funcțiunile admise și înălțimea minimă de etaj aferentă acestora(locuințe colective la etaje, servicii, comerț, alimentație publică, birouri la parter) conform legislației în vigoare, și cu POT-ul maxim propus de 50%.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislatiei specifice zonelor cu regim special

ZRV

CUTmaxim-0,2.

CUT-ul maxim s-a stabilit în raport cu POT-ul maxim admis de 10% și cu înălțimea maximă aprobată de 6metri.

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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.06.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129;

- ❖ este necesară **prelungirea valabilității avizului** emis pentru alimentare cu energie electrică, astfel încât la data emiterii avizului Arhitectului șef (după parcurgerea procedurii de informare și consultare a publicului) acesta să fie în termen de valabilitate;
- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2 - solicitată prin certificatul de urbanism,
 - desfășurare front stradal existent și propus pentru bd. Mamaia și pentru loturile situate pe taluz - solicitat prin avizul de oportunitate,
 - avizul CNZC - solicitat prin avizul de oportunitate,
 - planul de acțiune aferent PUZ, solicitat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din 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;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** se va corectată / completată după cum urmează:
 - bilanțul teritorial va fi întocmit pe funcțiuni și va fi raportat la suprafața zonei studiate;
 - vor fi eliminate prevederile aferente utilizării funcționale, înălțimii și indicatorilor urbanistici propuși (extras din RLU);
 - vor fi reprezentate diferit UTR-urile propuse prin PUZ și edificabilul maxim permis pentru fiecare zonă de reglementare;
 - retragerile edificabilului față de limitele de proprietate se vor cota;
 - se vor reprezenta limitele zonelor de protecție stabilite de prevederile Legii nr. 597/2001 și OUG nr. 202/2002, așa cum s-a solicitat prin avizul de oportunitate;
 - se va figura în medalion încadrarea circulațiilor publice propuse pe taluz în traseul circulațiilor publice aprobate / existente, după caz;
 - se va reactualiza situația juridică a terenurilor din zona de taluz (domeniu privat sau domeniu public al municipiului) și se vor opera în **planșa regim juridic** modificările, dacă este cazul; totodată, din planșa regim juridic vor fi eliminate prevederile aferente utilizării funcționale, înălțimii și indicatorilor urbanistici propuși (extras din RLU);
- ❖ **Regulamentul local de urbanism** va avea următoarea structură, pe capitole:
 - utilizări admise
 - utilizări admise cu condiționări
 - utilizări interzise
 - caracteristicile parcelelor
 - amplasarea clădirilor față de aliniament
 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare
 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
 - circulații și accesuri
 - staționarea autovehiculelor
 - înălțimea maximă admisă a clădirilor
 - aspectul exterior al clădirilor
 - condiții de echipare edilitară
 - spații libere și plantate
 - împrejurimi
 - procent maxim de ocupare a terenului
 - coeficient maxim de utilizare a terenului
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:

- la capitolul **Utilizări admise:** ZR2 și ZR3 - se vor clarifica prevederile referitoare la numărul maxim de apartamente permis prin raportare la lot / parcelă;
- la capitolul **Utilizări admise cu condiționări:**
 - ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 - se va elimina posibilitatea realizării mansardelor, demisolurilor și subsolurilor, acest aspect ținând de capitolul care reglementează înălțimea construcțiilor;
 - ZR3, ZR4 - se vor elimina prevederile referitoare la volumetria clădirilor, acest aspect fiind aferent capitolului aspectul exterior al construcțiilor;
 - ZR4 - se va clarifica prevederea referitoare la ponderea utilizărilor conexe locuirii, coroborate cu prevederile de la capitolul anterior;
- la capitolul **parcelarea (Caracteristici ale parcelelor) - ZR1 - ZR4:**
 - se vor face precizări referitoare la corelarea regimului de construire cu suprafața parcelelor și deschiderea la stradă a acestora;
 - se va evita elaborarea de planuri urbanistice de detaliu derogatoare pentru modificarea unor reglementări care nu se poate realiza conform legii prin PUD (ex: pentru loturi cu suprafața mai mică de 150 mp, ori pentru terenuri rezultate din comasarea unor loturi);
 - se va explicita prevederea: "*pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului*";
- la capitolul **parcelarea (Caracteristici ale parcelelor) - ZRS:**
 - se va explicita prevederea în contextul prevederilor referitoare la caracteristicile parcelelor: "*în cazul în care prin reconversie sau relocare terenul este destinat unei ale folosințe publice și rămâne în domeniul statului sau trece în domeniul public al CLMC, utilizarea terenului se poate face fără expropriere, conform prevederilor legale*";
- la capitolul **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**
 - se va previza că depășirea edifiabilului cu balcoane, console și bovindouri este interzisă;
- la capitolul **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale terenurilor:**
 - se vor stabili retragerile edificabilului față de aceste limite, retrageri corelate cu regimul de construire, regimul de înălțime maxim admis, precum și funcțiunea adăpostită de clădiri;
 - depășirea edifiabilului cu console, balcoane, bovindouri nu este permisă;
 - se va evita elaborarea de documentații de urbanism ulterioare derogatoare - PUD pentru modificarea prevederilor acestui capitol;
- la capitolul **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
 - se vor stabili distanțele minime permise între clădiri;
 - se va evita elaborarea de documentații de urbanism ulterioare derogatoare - PUD pentru modificarea prevederilor acestui capitol;
- la capitolul **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**
 - se vor specifica limitele între care se măsoară înălțimea maximă a imobilelor și se va detalia modalitatea de calcul a înălțimii clădirilor, exprimată în metri, precum și în număr de niveluri supraterane, ținând cont de faptul că demisolul și mezaninul sunt niveluri supraterane, iar realizarea lor nu trebuie să modifice înălțimea maximă admisă a clădirii exprimată în metri;
 - se vor elimina prevederile neclare;
 - se vor stabili condițiile în care se poate atinge înălțimea maximă pentru fiecare zonă de reglementare coroborate cu suprafața parcelelor și cu respectarea retragerilor construcțiilor față de limitele

laterale și posterioare de proprietate, dar și cu asigurarea condițiilor legale de însorire și siguranță în exploatare;

- la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor** vor fi interzise calcanele vizibile din domeniul public și vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

"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."*
 - la capitolul **Pocent maxim de ocupare a terenului** vor fi eliminate prevederile derogatoare, precum și citatele din legislație;
 - la capitolul **Coeficient maxim de utilizare a terenului** vor fi eliminate prevederile derogatoare, precum și citatele din legislație; totodată, va fi prezentată situația comparativă a valorilor indicatorilor aprobați prin documentațiile de urbanism anterior aprobate: PUG și încadrarea indicatorilor propuși în prevederile legale în vigoare, respectiv prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : *"Modificarea prin planuri urbanistice zonele de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată".*

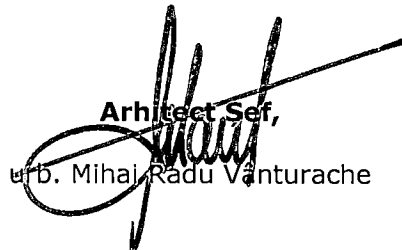
În ședința on line (e-mail) a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.09.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 4782/20.12.2018, valabil până la 19.12.2020.


Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vănturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 142174 / 16.09.2020

Urmare solicitării nr. 73700/07.05.2020 adresată de Ștefan Stere privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, în baza documentației completată cu adresa nr. 108839/17.07.2020 și nr. 135158/03.09.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 104-106, lot 2, cu acces din str. Renașterii, în suprafață de 1301 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241509, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Ștefan Stere și Ștefan Sultana conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 82/18.01.2018 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRS - zona cu destinație specială.

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcatuita din urmatoarele componente:
 - unitati militare ale MAN;
 - unitati de protectie si aparare civila;
 - unitati de paza contra incendiilor;
 - alte unitati specializate ale MI.
- Functiunile principale ale zonei sunt:
 - apararea tarii
 - ordinea publica
 - siguranta nationala.
- Se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona.
- Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.
- Impartirea in subzone functionale pentru stabilirea reglementarilor aferente nu este relevanta, avand in vedere caracterul eterogen si specializat al functiunilor cuprinse in aceste zone.
- Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

- RESTRICTII PROVIZORII:

- **Se recomanda interdictie temporara pentru autorizarea de noi constructii pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent si aprobat conform legii. In functie de tipul servitutiilor pe care le impune zona S asupra altor terenuri, CLMC va stabili aria de elaborare a PUZ.**
- Pentru zonele S, care se propun prin PUGMC a fi supuse unor reconversii functionale in vederea integrarii acestora in spatiul urban este obligatorie elaborarea PUZ si regulament aferent.
- Pentru zonele S, care prin PUGMC se propun a fi relocate in teritoriul intravilan, se vor intocmi studii de pre-fezabilitate cuprinzand minim 2 variante comparative de relocare.

- Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu de 0.50 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2.00 metri de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.
- In cadrul fiecarei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spatiile necesare pentru parcare /gararea, stationarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile si militare.
- In cadrul fiecarei parcele din ZRS se va asigura obligatoriu o suprafata plantata de minim 20% din suprafata parcelei, inclusiv zona verde de protectie de pe limitele parcelei.
- In cazul in care prin reconversie sau relocare, terenul este destinat unei alte folosinte publice si ramane in domeniul statului sau trece in domeniul public al CLMC, utilizarea terenului se poate face fara expropriere, conform prevederilor legale.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4782/20.12.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 19.12.2020) și avizului de oportunitate nr. 8971/22.01.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 65111/13.04.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 13.04.2020 - 18.04.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 111197/22.07.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 22.07.2020 - 16.08.2020).

Au fost emise 49 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T52387/14.07.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc în temeiul art. 5 din Dispoziția primarului nr. 2209/06.04.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresele înregistrate cu numerele: 115932/31.07.2020 formulată de Kertesz Laurentiu și 123992/14.08.2020 formulată de Ivănoiu Mariana, prin care se transmite dezacordul față de proiectului PUZ, deoarece construirea unui bloc în zonă ar duce la supraaglomerarea traficului pe strada Renașterii care este foarte îngustă și cu o singură ieșire; traficul de utilaje de mare tonaj necesar la realizarea noii construcții va afecta integritatea imobilelor limitrofe; poluarea și la afectarea confortului proprietarilor din zonă; rețelele de apă și canalizare sunt subdimensionate. Se atrage atenția asupra caracterului instabil al terenului de la tărnuțul mării, de existența unor izvoare subterane, până în prezent taluzul fiind afectat de repetate alunecări de teren;

- adresa nr. 122488/12.08.2020 formulată de Diaconescu Vivian Nicolae, prin care solicită corecția materială în documentația PUZ, privind modificarea încadrării eronate a terenului deținut în proprietate (având număr cadastral 244331), încadrat în prezent în zona de reglementare urbanistică ZRS și trecerea acestuia în zona de reglementare urbanistică ZR3, propusă pe loturile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea sudică a terenului deținut de petent;
- adresa nr. 123609/13.08.2020 formulată de Asociația Verde Urban, care își manifestă dezacordul față de prezentul PUZ, deoarece apreciază că nu este specificată corect zona de reglementare în cadrul căruia se propune proiectul PUZ, fiind necesară clarificarea modului în care acest teren nu mai este considerat a aparține zonei de reglementare ZRS, ci unei alte zone ZR4 care permite construirea unui imobil P+6E; depășirea coeficienților urbanistici - CUT 3.5; nu este prezentat un studiu privind circulația în zonă; nu se precizează dacă locurile de parcare pentru noul imobil vor fi asigurate în limitele proprietății, având în vedere specificul amplasamentului și dificultatea construirii parcajelor subterane pe taluz;
- adresa nr. 123609/13.08.2020 formulată de Radu Mihailov, care ne aduce la cunoștință protestul împotriva acestui PUZ, susținut în mediul on line de circa 150 de cetățeni - (www.petitiononline.com). Sunt transmise obiecțiuni privind deschiderea traficului rutier în zonă, bransarea și descărcarea traficului dinspre strada Renașterii spre strada Patriei - joncțiunea a două alei subdimensionate realizate între anii 1920-1930;
- adresa nr. 123652/14.08.2020 formulată de Lupaș Adrian, Lupaș Ovidiu, Teodosiu Ana, Lupaș Virginiu, Lupaș Ștefania Cristina, Weinberger Virginia-Alexandra, prin avocat Amelia Cristina Tudor, prin care ni se aduce la cunoștință opoziția față de proiectul PUZ, fiind contestate următoarele aspecte: prin acest PUZ sunt încălcate drepturile de proprietate asupra terenurilor pețenților prin construcția de parcuri, alei, șosele; reducerea ilegală și abuzivă a suprafețelor construibile la 15 %; asigurarea accesului către proprietate al vecinilor pe terenurile pețenților, deși există posibilitatea accesului din strada Patriei.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- reglementările propuse au fost realizate în baza unui studiu de trafic ce analizează atât situația existentă cât și pe cea propusă și determină impactul construcției propuse asupra traficului din zonă;

- se precizează că prin propunerile PUZ nu se prevede deschiderea traficului auto pe aleea de legătură, existentă și acum dar neconsolidată, între strada Renașterii și strada Patriei;
- privitor la regimul de înălțime propus pe terenul ce a inițiat PUZ, acesta a fost realizat în baza unor studii volumetrice și altimetrice, înălțimea propusă fiind una medie (P+6E), în raport cu toată zona de coastă studiată;
- în privința realizării construcției propuse pe zona de taluz, prin studiul geotehnic anexat documentației PUZ, este recomandată realizarea de subsoluri și piloți în zonele de taluz, pentru consolidarea acestuia, locurile de parcare vor fi amenajate în limitele proprietății, la nivelul solului și în cele două subsoluri propuse;
- în urma sesizării nr. 123652/27.08.2020 s-a procedat la corectarea în documentația PUZ a erorilor materiale reprezentate de accesurile auto către cele două proprietăți private menționate în sesizare precum și situația terenului deținut de petenți în proprietate, din vecinătatea lotului inițiatorului PUZ, de pe strada Patriei;
- se precizează că s-a corectat în documentația PUZ, eroarea materială (semnalată prin sesizarea nr. 122488/12.08.2020), apărută pe ridicarea topografică, privitoare la numărul cadastral al imobilului de pe bd. Mamaia nr. 104, respectiv din 241508 în 244331 așa cum este corect. S-a corectat și încadrarea eronată a terenului (având număr cadastral 244331), din zona de reglementare urbanistică ZRS și trecerea acestuia în zona de reglementare urbanistică ZR3, propusă pe loturile proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice din vecinătatea sudică a terenului.

Planul urbanistic zonal a fost modificat în conformitate cu argumentele tehnice mai sus menționate de elaboratorul documentației.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 131095/27.08.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 73744/07.05.2020, conform răspunsului formulat în data de 28.05.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale:

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și zonă
- încadrare în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurare front bd. Mamaia și taluz
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4782/20.12.2020 (valabil până la 19.12.2020)
- Aviz de oportunitate nr. 8971/22.01.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi construcții în zona de studiu
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate
- Studiu volumetric pentru stabilirea regimului minim și maxim recomandat pentru construcția propusă - ilustrare grafică
- Raportul informării și consultării publicului nr. 131095/27.08.2020

Avize :

- RAJA nr. 427/42432/21.05.2019
- ENEL nr. 308006659/23.04.2020
- RADET nr. B 6202/24.04.2019
- Engie nr. DGSR06705/315.096.464/16.04.2020
- Telekom nr. 370/02.04.2020
- viză DPC nr. R 106064/31.08.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6130/11.09.2019
- aviz Statul major general nr. DT/7977/06.11.2019
- aviz Ministerul turismului nr. 1/02.03.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1504R/26.11.2019
- aviz ABA DL - Gospodărire a apelor nr. 112/13.12.2019
- aviz CNZC nr. 3668/19.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2286/16.05.2020
- actul administrativ al autorității pentru protecția mediului nr. 10227RP/19.02.2020.

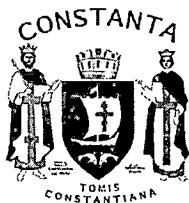
CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere.


Arhitect Șef,
urb. Mihail Radu Vănturache


Inspector,
Cristina Stamat



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 141258/15.09.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere;

Comisia, întrunită azi _____.____.2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU

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

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

CUPRINS

PARTEA I	DISPOZITII GENERALE
CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE	
Articolul 1 – Definitie si scop	
Articolul 2 – Domeniul de aplicare	
PARTEA II	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL	
CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	
CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	
CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	
CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	
PARTEA III	ZONIFICAREA FUNCTIONALA
CAPITOLUL 8 -ZONE DE REGLEMENTARE	
Articolul 3– Lista zonelor de reglementare	
PARTEA IV	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL	
Articolul4 - Zone protejate	
CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII – PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE	
GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">SECRETUL CONSTANTA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCIMBARE Anexă la avizul nr. <u>14/250/15.01.20</u> ARHITECT ȘEF</div>
SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA	
Articolul 5-Utilizari admise	
Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari	
Articolul 7-Utilizari interzise	
SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR	
Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor	
Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament	
Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare	
Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	
Articolul12- Circulatii si accesuri	
Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor	
Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor	
Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor	
Articolul16- Conditii de echipare edilitara	
Articolul17- Spatii libere si plantate	
Articolul18- Imprejmuiri	
SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	
Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului	
Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului	
CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE	
Articolul 21 – Intrarea in vigoare	
PARTEA I	DISPOZITII GENERALE

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

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

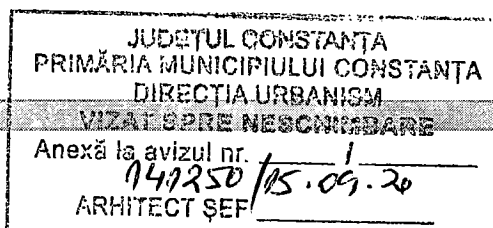
CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.
- 2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) 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.
- (3) 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 precum și, atunci când este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc



cerinte,sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului,in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.
Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat ,cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.
Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism,parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.
Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.Astfel,pe drumurile aflate in zona de studiu,alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in plansa de reglementari.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;
- Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului;
- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice,de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

PROIECTUL CONSTANTIN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXĂ LA AVIZUL NR. 1
141250 / 25.09.20
ARHITECT ȘEF

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta,evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
- Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare. Se vor respecta toate restrictiile si conditiile impuse in avizele de utilitati,parte componenta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

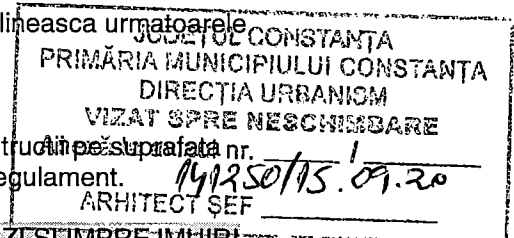
- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.



CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei,conform HCJC 115/2013.

Imprejmuirile vor fi realizare conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii(organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI LA PARTER

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

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

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

- (1) Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.
- (2) În PUZ-ul studiat este cuprinsă o zonă cu regim special ZRS(unitati ale MAN si MID).

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism 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 HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

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

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

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

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- locuințe individuale sau colective mici (cu maxim 6 apartamente) pe o parcelă, având maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

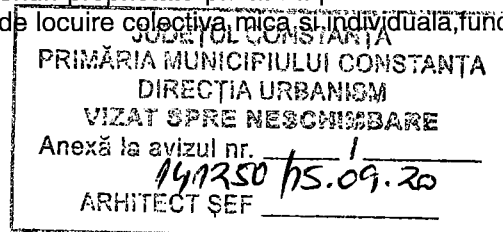
- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente pe o parcelă;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA,BIROURI LA PARTER

- locuințe colective
- locuințe colective, parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, spații comerciale, servicii, alimentație publică, birouri la nivelul parterului clădirilor propuse

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

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate, inclusiv culoare de protecție față de infrastructură;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile



- permise, respectiv accesul masinilor de interventie;
- lucrari de utilitate publica, aprobate conform legislatiei in vigoare;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- parcaje;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

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

-Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

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

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

-Funcțiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publică și siguranța națională.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.);servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
141250/15.09.20
ARHITECT ȘEF

ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.);servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

ZR3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

-funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.);servicii de proximitate(saloane estetice si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata,dar nu mai mult de 150 mp, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI LA PARTER

-se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate,spatii comerciale,servicii,alimentatie publica,birouri la nivelul parterului cladirilor propuse, care sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

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

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

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

-se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona. Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin legislatia specifica.

-Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

Articolul 7-Utilizari interzise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

-activitati ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare(mai mult de 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteoricebile sau toxice;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

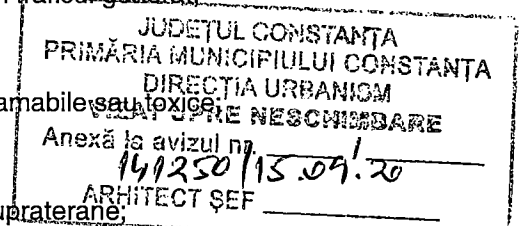
-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica eva-cuarea si colectarea acestora..



ZR2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica eva-cuarea si colectarea acestora..

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora..

ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI LA PARTER

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

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

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
 - se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
 - este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor ;
 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

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

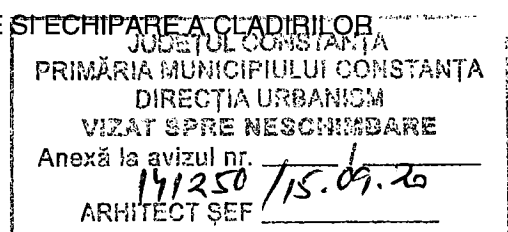
- nu se admit functiuni ce nu vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile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

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

- se interzice dezmembrarea loturilor;
- pentru constructiile noi P-P+1E, dimensiunea minima a parcelei construibile este de **minim 150 mp**, cu un front minim la strada de **6.0 metri** in cazul fronturilor continue si **8.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- pentru constructiile noi P+2E-P+3E, dimensiunea minima a parcelei construibile este de **minim 200mp**, cu un front minim la strada de **8.0 metri** in cazul fronturilor continue si **10.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- pentru constructiile noi P+4E-P+6E, dimensiunea minima a parcelei construibile este de **minim 500mp**, cu un front minim la strada de **12.0 metri** in cazul fronturilor continue si **15.0 metri** in cazul fronturilor discontinue;
- parceta este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de **minim 3.0 m.**;



-**adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12,00 metri**; daca adancimea parcelei se micsoareza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urmari exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

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

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

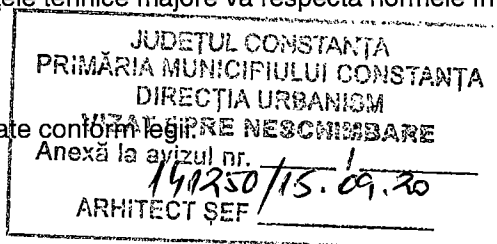
ZRV-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

-cu respectarea legislatiei in domeniu si a studiilor de specialitate avizate conform legii;

- lățimea zonelor verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

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

-cu respectarea legislatiei in domeniu si a studiilor de specialitate avizate conform legii;



Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- toate cladirile nou propuse vor fi retrase minim 3metri de la aliniamentul terenului pe care se amplaseaza,exceptie cele propuse la bd.Mamaia si str.Renasterii,ce se vor putea dispune pe aliniament, pentru respectarea coerenței și caracterului existent al fronturilor stradale de la aceste doua strazi;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, balcoane, console, bovindouri sau alte reliefuri ale fațadelor este interzisă;**
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

ZR1,ZR2,ZR3

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei pentru cladirile izolate vor fi conform Codului Civil,cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor,cu respectarea distantei minime avand inaltimea celei mai inalte cladiri dintre cladirile alaturate,de pe aceeași parcela sau de pe parcele invecinate,
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de minim **3.0 metri**,cu respectarea conditiilor de insorire prevazute in legislatia in vigoare si cu respectarea distantei minime avand inaltimea celei mai inalte cladiri dintre cladirile alaturate,de pe aceeași parcela sau de pe parcele invecinate,
- distanțele minime obligatorii fata de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de minim 3metri,cu respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014,referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor si cu respectarea distantei minime avand inaltimea celei mai inalte cladiri dintre cladirile alaturate,de pe aceeași parcela sau de pe parcele invecinate,
- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **20.0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insuirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la distante conform planului detaliat de reglementari propuse; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insuirirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **25.0 m**;

-cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
-depășirea aliniamentului stradal cu trepte de acces, balcoane, console, bovindouri este interzisă;
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ZR4

-distanțele minime fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3metri spre limita laterala dinspre taluzul falezei Marii Negre si de minim 5metri spre zona de reglementare invecinata ZRS;
-distanțele minime obligatorii fata de limita posterioara a parcelei vor fi de minim 3metri, cu respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;
-depășirea edificabilului cu balcoane, console, bovindouri este interzisă;
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ZRS

In cazul adăugării de noi clădiri si al extinderii celor existente:

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

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi minim 3 m, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietatile invecinate, cu respectarea Codului Civil.

Distanțele minime obligatorii vor tine cont si de respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor invecinate cu destinatia de locuinte.

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

ZRV

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

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

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

-pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;

-distanța minima dintre cladirile existente si propuse pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

-cladirile propuse si existente de pe aceeasi parcela se vor putea construi alipite pe zonele cu fatade calcan;

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

ZRS

In cazul adăugării de noi clădiri:

-distanța minima dintre cladirile existente si propuse pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

-cladirile propuse si existente de pe aceeasi parcela se vor putea construi alipite pe zonele cu fatade calcan;

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

ZRV

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

Județul Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
141 250/15.09.20
ARHITECT ȘEF

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform **HCL 113/2017**, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

ZRV

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

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

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

ZRS

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

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

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

Articolul 13 - Parcaje

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, conform HCL 113/2017, cu modificările ulterioare.

ZRS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DEPARTAMENTUL DE URBANISM
VIZAT ȘI REVISUIT
Anexă la avizul nr. 149850/15.09.2019

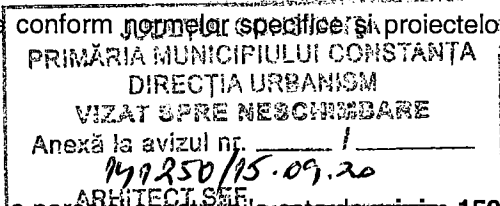
-In cadrul fiecarei parcele din ZRS se vor asigura obligatoriu spatiile necesare pentru parcare /gararea, stationarea, manevrarea tuturor autovehiculelor civile si militare.

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

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

ZRV1

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



Articolul14 – Inaltimea constructiilor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Pentru constructiile noi cu inaltime 3-7metri, dimensiunea minima a parcelei construibile este de **minim 150** mp, cu un front minim la strada de **6.0** metri in cazul fronturilor continue si **8.0** metri in cazul fronturilor discontinue;

Pentru constructiile noi cu inaltime 8-15metri, dimensiunea minima a parcelei construibile este de minim **200**mp, cu un front minim la strada de **8.0** metri in cazul fronturilor continue si **10.0** metri in cazul fronturilor discontinue;

Pentru constructiile noi cu inaltime 16-23metri, dimensiunea minima a parcelei construibile este de minim **500**mp, cu un front minim la strada de **12.0** metri in cazul fronturilor continue si **15.0** metri in cazul fronturilor discontinue;

In stabilirea inaltimei maxime a cladirilor propuse pe fiecare lot se va tine cont si de respectarea prevederilor O.M.S. nr.119/2014, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor invecinate cu destinatia de locuinte.

Înălțimea etajului curent se va stabili exact la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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.

Inaltimea maxima a unei constructii va fi calculata de la cota trotuarului amenajat pana la punctul cel mai inalt al aticului/cornisei.

Numarul nivelurilor fiecarei cladiri propuse se va stabili in faza de autorizatie constructie, astfel incat sa se respecte concomitent atat CUT-ul maxim, cat si regimul de inaltime maxim, stabilit in metri pentru fiecare zona de reglementare, conform prezentului regulament.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament:

ZR1,ZR2

-Inaltimea maxima admisa a constructiilor propuse este 13metri, de la cota trotuarului amenajat pana la cornisa/atic. Tinand cont de faptul ca pot fi proiectate cu demisol si/sau mansarda avand suprafata utila maxim 60% din suprafata etajului inferior, inaltimea constructiilor a fost calculata astfel, de la cota terenului amenajat: 1,5m pentru subsol/demisol, 3metri fiecare etaj, 2,5metri pentru mansarda;

ZR3

-Inaltimea maxima admisa a constructiilor propuse este 15metri,de la cota trotuarului amenajat pana la cornisa/atic.Tinand cont de faptul ca pot fi proiectate cu demisol si/sau mansarda avand suprafata utila maxim 60% din suprafata etajului inferior,inaltimea maxima a fost calculata astfel,de la cota terenului amenajat: 1m pentru subsol/demisol,3metri fiecare etaj, 2,0metri pentru mansarda;

ZR4

-Inaltimea maxima admisa a constructiilor propuse este 23metri.Inaltimea maxima a fost calculata astfel,de la cota terenului amenajat:1m pentru subsol/demisol,3metri fiecare etaj,1metru parapet atic acoperis sau cornisa. Inaltimea maxima propusa in zona de studiu a fost calculata:

-in baza studiului de altimetrie pe zona de coasta,ce a aratat inaltime maxime de 46metri si minime de 7metri,media fiind 23metri

-tinand cont de inaltimele constructiilor cu destinatii asemanatoare din zona de studiu si din imediata vecinatate a zonei de studiu,ce au inaltime cuprinse intre P+3E+M(16,5metri) si P+10E(34metri)

-cu respectarea HGR 525/1996,actualizat,articolul 31(Inaltimea cladirilor),aliniatul 3,care precizeaza ca , pentru constructiile cuprinse intr-un plan de urbanism zonal,regimul de inaltime al cladirilor propuse poate depasi cu mai mult de doua niveluri regimul de inaltime mediu al cladirilor invecinate.

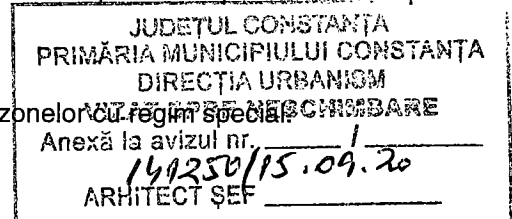
ZRV

-Inaltimea maxima admisa a constructiilor propuse este PARTER, respectiv 6metri.Se pot amenaja supante de tip mezanin.Inaltimea maxima a fost calculata astfel,de la cota terenului amenajat: 5metri parterul,1metru pentru atic acoperis terasa sau cornisa.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislatiei specifice zonelor cu regim special de amenajare

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor



Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona. Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

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

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4,ZRV

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială,caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- se interzic calcanele vizibile din domeniul public;

- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TVsau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.
- La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - o 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 investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulari 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 in 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 iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

ZRS

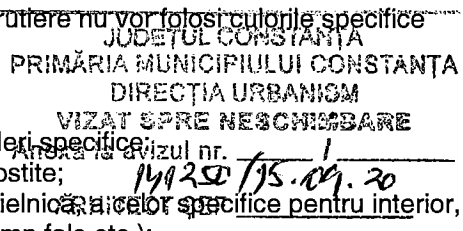
- Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
 - nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică și celor specifice pentru interior, sau a unor imitații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

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

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

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

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



viabile.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Rețelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective,se va obtine,in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari,
- b) in alte cazuri,daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,
- d)in cazul constructiilor din ZRS,daca este vorba de antene necesare acestora,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

Suprafata minima de spatii verzi vor fi conform HCJC 152/2013,din care spatiile verzi amenajate la nivelul solului,pe pamant vegetal,trebuie sa fie minim 25% din suprafata terenului.

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

ZRS

Suprafata minima de spatii verzi vor fi conform HCJC 152/2013,din care spatiile verzi amenajate la nivelul solului,pe pamant vegetal,trebuie sa fie minim 25% din suprafata terenului.

ZRV

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor si in zonele de protecție ale rețelelor,conform legislatiei specifice.

Articolul 18- Împrejmuiri

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

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

Împrejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei.

Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

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

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

ZRV

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHISBARE
Anexă la avizul nr. 1

141250/15.09.20
HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare

- scurarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;
- locurile de joaca si zonele amenajate pentru plimbarea cainilor vor fi ingradite cu garduri transparente de 2metri inaltime;
- împrejmuirile se vor incadra in caracterul zonei,fiind folosite materiale ce se incadreaza in aspectul general al zonei;
- împrejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor verzi si constructiilor specifice;
- se vor realiza conform studiilor de specialitate aprobate.

ZRS

-Din considerente urbanistice si de siguranta se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu gard de inaltimea si opacitatea necesara;

- Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

ZR1

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

ZR2

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

ZR3

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

ZR4

Conform HGR 525/1996,anexa 2,procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului astfel, pentru zonele mixte,procentul maxim de ocupare a terenurilor este de 70%.Tinand cont de acest aspect, POT-ul maxim propus pentru ZR4,zona cu functiuni mixte, este 50%.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislatiei specifice zonelor cu regim special

ZRV

POTmaxim-10%

POT-ul maxim s-a stabilit conform legii 24/2007,articolul 18,ce stabileste suprafata maxima ce poata fi ocupata de constructii in zonele cu destinatie de spatii verzi.

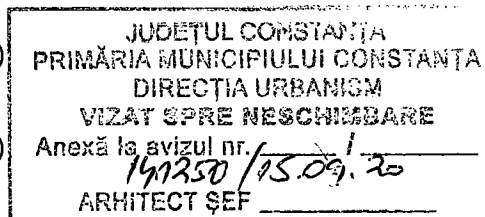
În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament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

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

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

ZR1

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



ZR2

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

ZR3

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

ZR4

CUT maxim-3,5

CUT-ul maxim s-a stabilit in raport cu regimul de inaltime maxim propus,respectiv 23metri,de functiunile admise si inaltimea minima de etaj aferenta acestora(locuinte colective la etaje,servicii,comert,alimentatie publica,birouri la parter) conform legislatiei in vigoare, si cu POT-ul maxim propus de 50%.

ZRS

-se va stabili prin studii de specialitate conform legislatiei specifice zonelor cu regim special

ZRV

CUTmaxim-0,2.

CUT-ul maxim s-a stabilit in raport cu POT-ul maxim admis de 10% si cu inaltimea maxima aprobata de 6metri.

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

CAPITOLUL 11- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

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

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

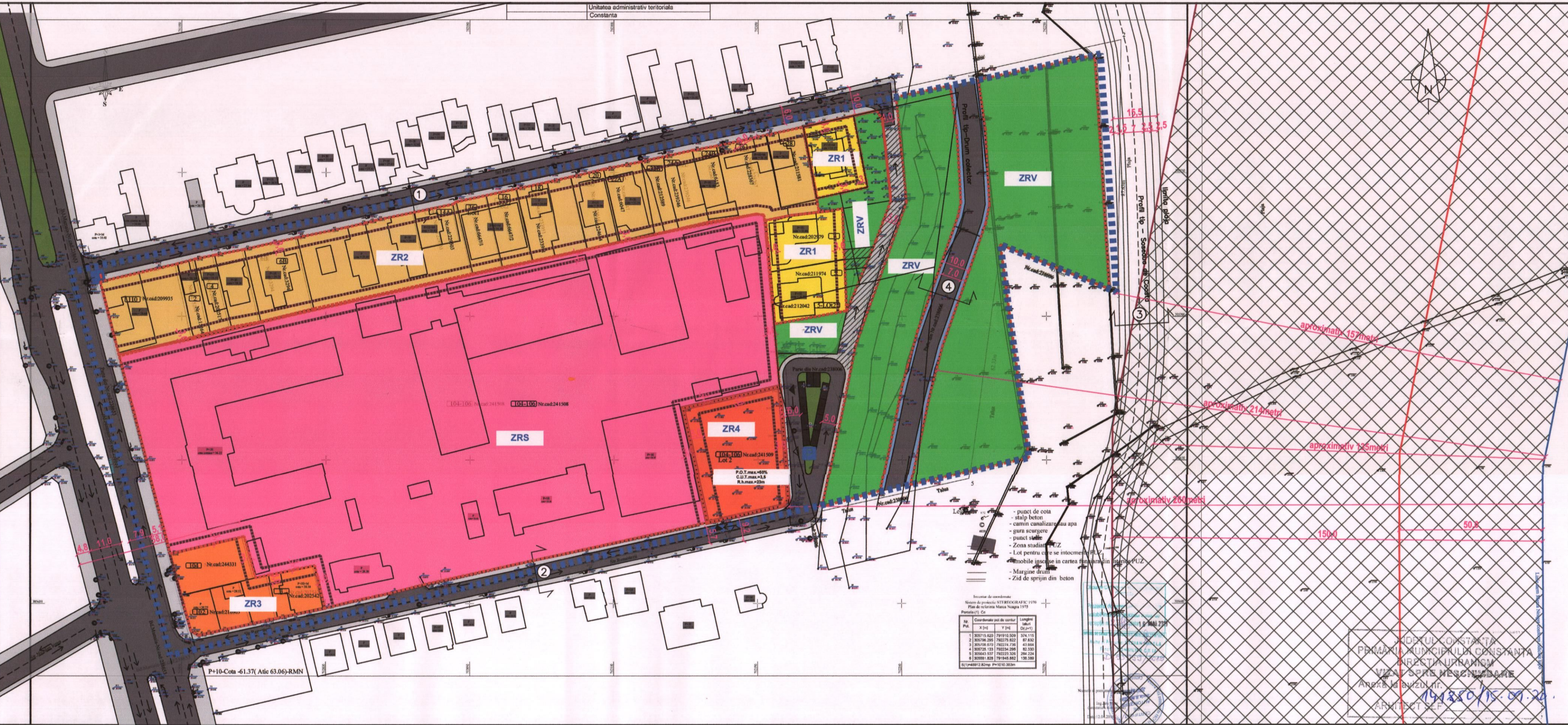
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 140250/15.09.20.
ARHITECT ȘEF

Intocmit de
Urb. Marculescu Roxana
MARCULESCU
ROXANA
15.09.20

Coordonate stereo 70 zona studiata in PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305715.620	791910.509	374.115
2	305796.295	792275.822	87.632
3	305708.670	792274.736	43.664
4	305725.133	792234.295	82.330
5	305643.537	792223.326	284.224
6	305581.828	791945.882	138.389

S(1)=45912.82mp P=1010.353m



BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCELESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
STEFAN STERE
STEFAN SULTANA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCELESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 6
FAZA: PUZ
DATA: 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PUZ:
ZONA DINTRE STR.PATRIEI,
BD.MAMAIA,STR.RENASTERII SI
TARM MAREA NEAGRA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

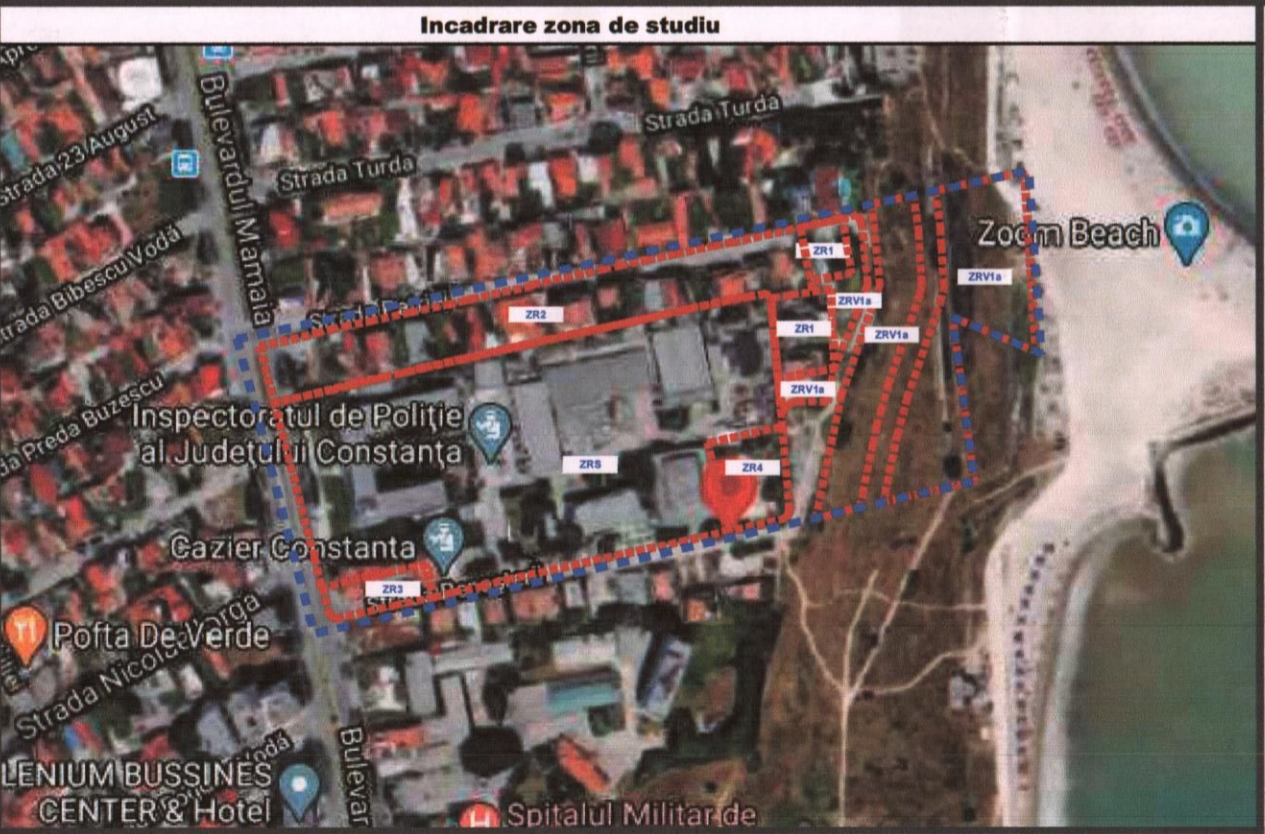
SCARA PLAN:
1:1000

NUMAR PLAN:
U-03

LEGENDA

- Limita zona studiata PUZ S=45912,82mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=1301mp
- Limite zone de reglementare
- Limita retrageri minime admise edificabil maxim propus
- ZRS Denumire zone de reglementare
- ZR2
- ZR1
- ZR3
- ZR4
- ZRS
- ZRV1a
- Circulatii pietonale
- Circulatii pietonale ocazional carosabile pentru riverani si auto de interventie(Politie,Pompieri,Salvare,etc...)
- Circulatii carosabile
- Parcaje amenajate
- Spatii verzi scuaruri existente
- Limita de protectie 150metri de la tarmul Marii Negre
- Limita de protectie 50metri de la tarmul Marii Negre
- Limita tarmul Marii Negre conform ridicarii topografice
- Zona de protectie Marea Neagra
- Accesuri pietonale propuse
- Accesuri auto propuse

- ### Zone de reglementare propuse:
- ZR2 - LOCUINTE COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
 - ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE
 - ZRV-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE
 - ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(UNITATI ALE MAN SI MID)
 - ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZR4-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE,SERVICII,ALIMENTATIE PUBLICA,BIROURI LA PARTER



BILANT TERITORIAL PROPUSE ZONA DE STUDIU PUZ

UTR	S construita maxima	S verde minima	S alei parcaje	S total
ZR 1	575,57mp(41%)	280,76mp(20%)	547,51mp(39%)	1403,84mp(100%)
ZR 2	3528,9mp(54%)	1307mp(20%)	1669,1mp(26%)	6535mp(100%)
ZR 3	391,95mp(35%)	223,97mp(20%)	503,95mp(45%)	1119,87mp(100%)
ZR 4	650,5mp(50%)	260,2mp(20%)	380,3mp(30%)	1301mp(100%)
ZRV	855,5(10%)	684mp(80%)	855,5(10%)	8555mp(100%)
ZRS	conform studii specialitate	conform studii specialitate	conform studii specialitate	20248,88mp(100%)

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE IN ZONA DE STUDIU PUZ

UTR	Simbol	POT maxim	CUT maxim	H maxim	Suprafata(mp)
ZR 1		41%	1,00	13METRI	1403,84
ZR 2		54%	1,62	13METRI	6535
ZR 3		35%	1,44	15METRI	1119
ZR 4		50%	3,50	23METRI	1301
ZRV		10%	0,2	6METRI	8555
ZRS		conform studii specialitate	conform studii specialitate	conform studii specialitate	20248,88

PROFILE STRADALE EXISTENTE SI PROPUSE

- Profil drum existent - str.Patriei-categoria IV-drum local
- Profil drum existent - str.Renasterii-categoria IV-drum local
- Profil aprobat sosea de coasta-categoria III-drum colector
- Profil drum propus-categoria III-drum colector