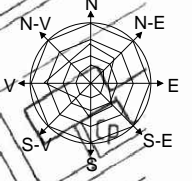


PUZ: SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE, MUN. CONSTANTA, STR. COSTACHE HURMUZACHE, NR. 11, JUD. CONSTANTA

SITUATIA EXISTENTA - RETELE EDILITARE  
SCARA 1:500



- LEGENDA
- LIMITA PROPRIETATI STUDIATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA PROPRIETATI



Verificator:		S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.		Proiect nr.:	Beneficiar:
		C.D.N. S.T.A. S.R.L. MARGHUS AURELIUS 15 TEL: 0341-439.478 CUI:RO 13660220 J131/1574/2006		77/2015	SC MEDICAL CERMED SRL
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza:	Adresa: Mun. Constanta, Str. Costache Hurmuzache, Nr. 11, Jud. Constanta	
			P.U.Z.	Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE	
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara:	1:500	
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data:	JUS TITULU 12.2015	
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Planșa:	PLAN SE SITUATIE - INCADRAREA IN ZONA	
					Planșa nr.: U-0

788,8

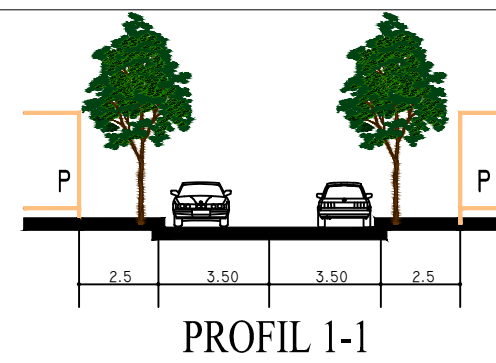
789,0

789,2

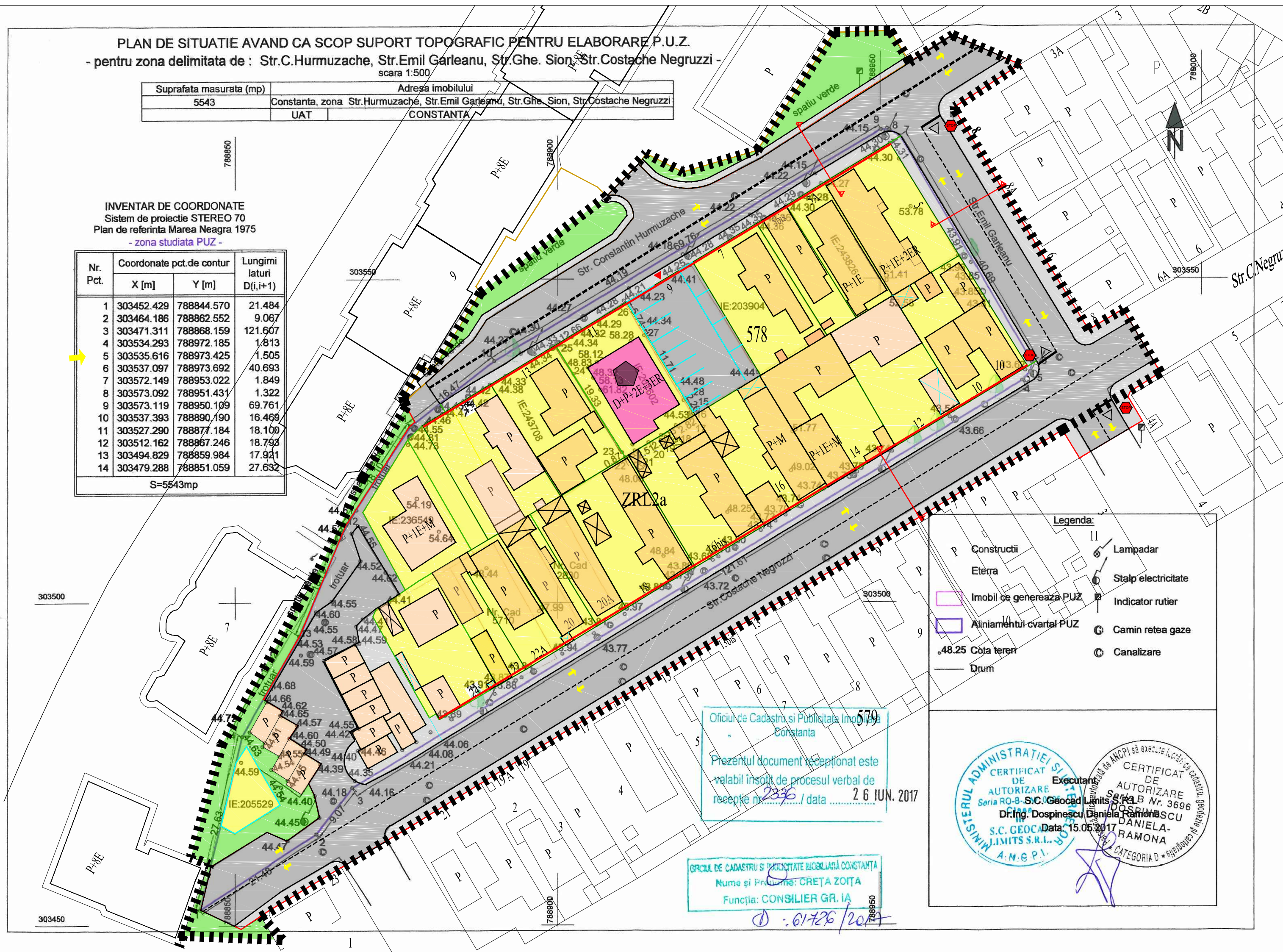
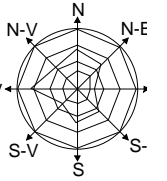
PLANSĂ XV-D



PUZ: SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE, MUN. CONSTANTA, STR. COSTACHE HURMUZACHE, NR. 11, JUD. CONSTANTA



SITUATIA EXISTENTA- SITUATIA EXISTENTA  
SCARA 1:500



PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
- pentru zona delimitata de : Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi -  
scara 1:500

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
5543	Constanta, zona Str.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi
	UAT CONSTANTA

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

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	303452.429 788844.570	21.484
2	303464.186 788862.552	9.067
3	303471.311 788868.159	121.607
4	303534.293 788972.185	1.813
5	303535.616 788973.425	1.505
6	303537.097 788973.692	40.693
7	303572.149 788953.022	1.849
8	303573.092 788951.431	1.322
9	303573.119 788950.109	69.761
10	303537.393 788890.190	16.469
11	303527.290 788877.184	18.100
12	303512.162 788867.246	18.793
13	303494.829 788859.984	17.921
14	303479.288 788851.059	27.632

S=5543mp

**LEGENDA**

- LIMITE
- LIMITA PROPRIETATII STUDIATE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA PROPRIETATII
- Circulatii Carosabile
- Pacaje
- Circulatii Pionale
- Zona Unitati Industriale-Depozitare
- ZRL 2a- Zona de Locuinte individuale si colective mici P+2-niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- Zona Servicii si Birouri
- Accese in Cladiri
- Acces Carosabile
- Cladiri
- Cladire care a generat puZ-ul
- Accent inaltime existent D+P+2E+E3R
- SPATIU VERDE
- aliniament existent

**BILANT TERITORIAL -existent**

SUPRAFATA TEREN = 5543MP	nr de loturi=10	1loc/40mp=servicii
ARIE CONSTRUCTII OCUPAT LA SOL = 1875	1loc/50mp=locuinte	
ARIE CONSTRUCTII DESFASURATE = 2745MP	nr.loc.parcare necesare= 54	
ARIE LOTURI=4033,7MP	nr locuri de parcare existente=31	
POT existent =47% CUT existent =0,7	deficitloc parcare = 23loc	

OBSERVATII: PREZENTUL PUZ SI REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

- TEREN PROPRIETATE SC MEDICAL CERMED SRL :
- SUPRAFATA TEREN: 244,93MP;
  - FUNCTIUNI EXISTENTE: LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE 25%;

POT EXISTENT: 49,72%; POT PUG APROBAT: 45%;  
CUT EXISTENT: 2,35; CUT PUG APROBAT: 1,35;

REGIM DE INALTIME EXISTENT: D+P+2E+E3R;  
INALTIME: 14M

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 236 / data 26 IUN. 2017

GRACIA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prenume: CREȚA ZOȚA  
Funcția: CONSILIER GR. I A

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Saria RO-B-S.C. Geocad Limits SRL Nr. 3696  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.  
A.N.G.P.I.  
Data: 15.05.2017

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Limita suprafata studiului PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	303452.429 788844.570	21.484
2	303464.186 788862.552	9.067
3	303471.311 788868.159	121.607
4	303534.293 788972.185	1.813
5	303535.616 788973.425	1.505
6	303537.097 788973.692	40.693
7	303572.149 788953.022	1.849
8	303573.092 788951.431	1.322
9	303573.119 788950.109	69.761
10	303537.393 788890.190	16.469
11	303527.290 788877.184	18.100
12	303512.162 788867.246	18.793
13	303494.829 788859.984	17.921
14	303479.288 788851.059	27.632

S=5543mp

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Imobil ca a generat PUZ -

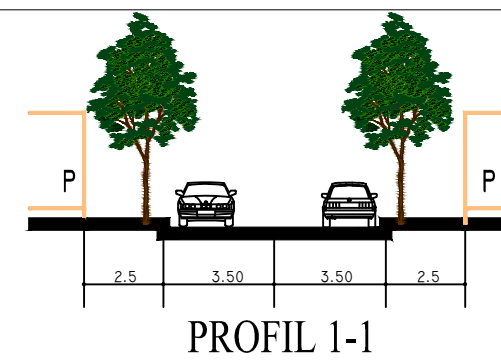
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
15	303529.376 788820.714	0.173
16	303529.396 788820.660	0.517
17	303528.845 788820.529	2.523
18	303527.848 788819.432	2.814
19	303526.921 788819.174	2.295
20	303524.946 788819.182	2.510
21	303523.499 788819.024	1.819
22	303522.477 788819.019	0.966
23	303523.211 788819.089	14.318
24	303520.268 788820.489	5.008
25	303520.599 788820.800	12.657
26	303518.268 788820.591	5.733
27	303511.284 788819.054	11.721
28	303511.313 788819.060	2.260

S=5543mp

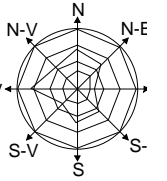
Verificator:			
S. C. ARHITECTURA PLUS S.R.L. C. O. N. S. T. A. N. T. A MARCUS AURELIUS 15 TEL: 0341-439-478 CUI RO 175 82 620 J13/1574/2006	Proiect nr.: 77/2015	Beneficiar: SC MEDICAL CERMED SRL	
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z. Scara: 1:500
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA	Data:	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA
Desenat:	Altan GHENGIOMER	12.2015	Plansa nr.: U-1
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		



PUZ: SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE, MUN. CONSTANTA, STR. COSTACHE HURMUZACHE, NR. 11, JUD. CONSTANTA



SITUATIA EXISTENTA- REGLEMENTARI URBANISTICE  
SCARA 1:500



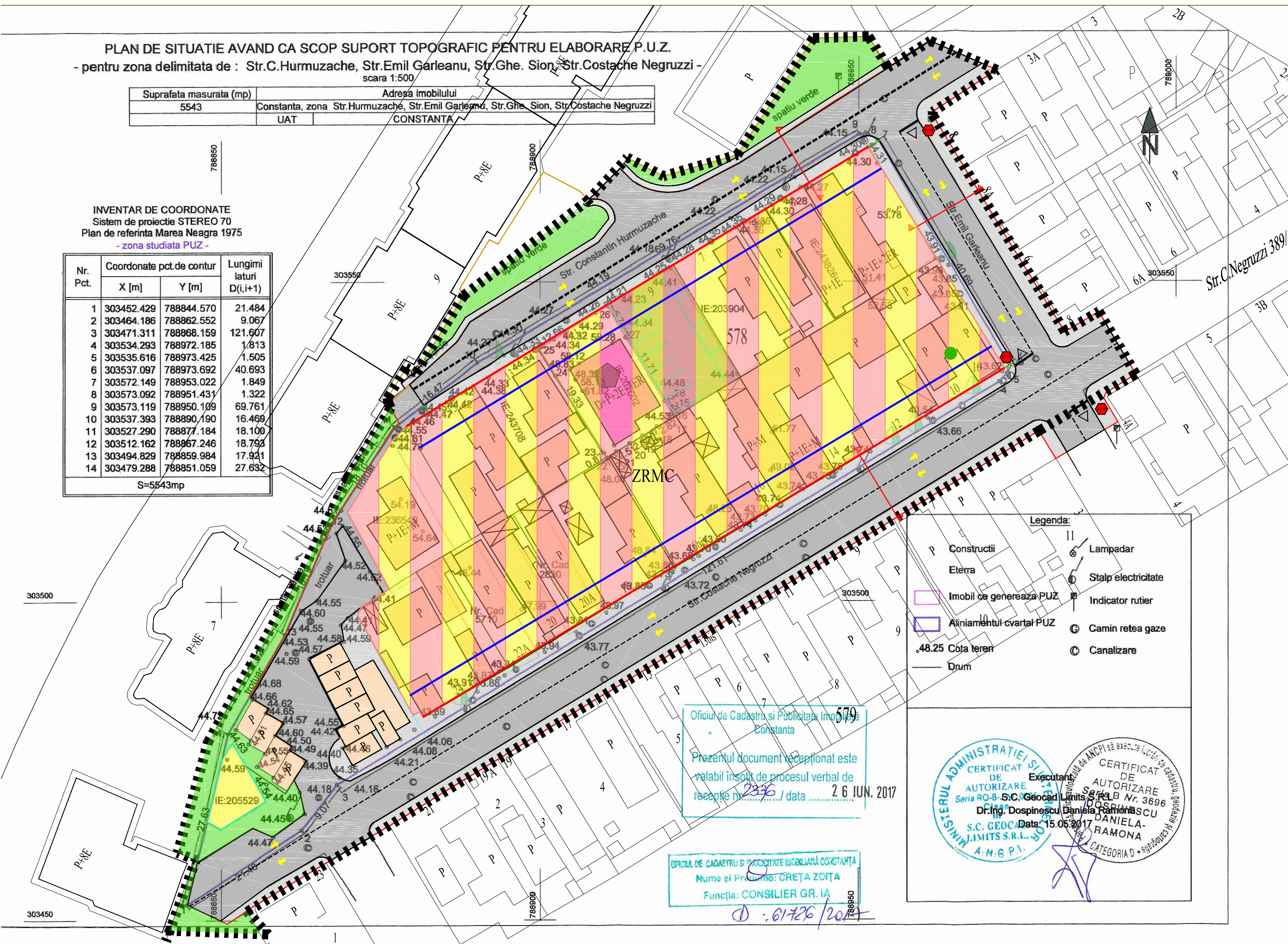
PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
- pentru zona delimitata de : Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi -  
scara 1:500

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
5543	Constanta, zona Str.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi
UAT	CONSTANTA

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

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	303452.429 788844.570	21.484
2	303464.186 788862.552	9.067
3	303471.311 788868.159	121.607
4	303534.293 788972.185	1.813
5	303535.616 788973.425	1.505
6	303537.097 788973.692	40.693
7	303572.149 788953.022	1.849
8	303573.092 788951.431	1.322
9	303573.119 788950.109	69.761
10	303537.393 788890.190	16.469
11	303527.290 788877.184	18.109
12	303512.162 788867.246	18.793
13	303494.829 788859.984	17.921
14	303479.288 788851.059	27.632

S=5543mp



**LEGENDA**

- LIMITE
- LIMITA PROPRIETATII STUDIATE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA PROPRIETATI
- Circulatii Carosabile
- Pacaje
- Circulatii Pionale
- ZRMC- Subzona mixta cu cladiri, locuinte individuale, colective sau servicii Hmax-P+4E, P.O.T. max-50%, C.U.T. max-2,5
- Accese in Cladiri
- Accese Carosabile
- Cladiri
- Cladire care a generat puzul
- Accenti inaltime existent -D+P-2E-E3R
- SPATIU VERDE
- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT CONFORM PUG

**BILANT TERITORIAL- PROPOS**

SUPRAFATA TEREN = 5543MP  
P.O.T.max-50%  
C.U.T. max-2,5  
H.max-P+4E

AMPLASAMENT NOU-SE VA REZOLVA PRIN PUD

OBSERVATII: PREZENTUL PUZ SI REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATII DE CONSTRUIRE

TEREN PROPRIETATE SC MEDICAL CERMED SRL :  
• SUPRAFATA TEREN: 244,93MP;  
• FUNCTIUNI EXISTENTE: LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE 25%;

POT EXISTENT: 49,72%; POT PUG APROBAT: 45%;  
CUT EXISTENT: 2,35; CUT PUG APROBAT: 1,35;

REGIM DE INALTIME EXISTENT: D+P+2E+E3R;  
INALTIME: 14M

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Constanta  
Prezentul document receptional este  
valabil insotit de procesul verbal de  
receptie nr. 236 / data 2.6 JUN. 2017

GRUPUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prezenta: CRETA ZOITA  
Funcția: CONSILIER GR. IA  
D. 6126/2017

**Legenda:**

- Constructii
- Etiera
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- .48.25 Cota teren
- Drum
- Lampadar
- Stalp electricitate
- Indicator rutier
- Camin retea gaze
- Canalizare

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.  
Nr. 3696  
Data: 15.05.2017  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
CATEGORIA D - servitutiile si ingineria

Calculul suprafetii  
Constanta, Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Limita suprafata studiului PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	303452.429 788844.570	21.484
2	303464.186 788862.552	9.067
3	303471.311 788868.159	121.607
4	303534.293 788972.185	1.813
5	303535.616 788973.425	1.505
6	303537.097 788973.692	40.693
7	303572.149 788953.022	1.849
8	303573.092 788951.431	1.322
9	303573.119 788950.109	69.761
10	303537.393 788890.190	16.469
11	303527.290 788877.184	18.109
12	303512.162 788867.246	18.793
13	303494.829 788859.984	17.921
14	303479.288 788851.059	27.632

S=5543mp

Calculul suprafetii  
Constanta, Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Imobil ca a genereaza PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
15	303529.376 788820.714	0.173
16	303529.299 788820.640	0.617
17	303528.845 788820.529	2.825
18	303527.848 788819.432	2.814
19	303526.521 788819.174	2.295
20	303524.694 788819.182	2.510
21	303523.499 788819.024	1.819
22	303522.477 788819.019	0.966
23	303523.211 788819.089	14.318
24	303519.590 788819.489	5.008
25	303519.590 788819.800	12.657
26	303518.268 788819.591	5.733
27	303514.264 788819.504	11.721
28	303511.312 788819.560	2.260

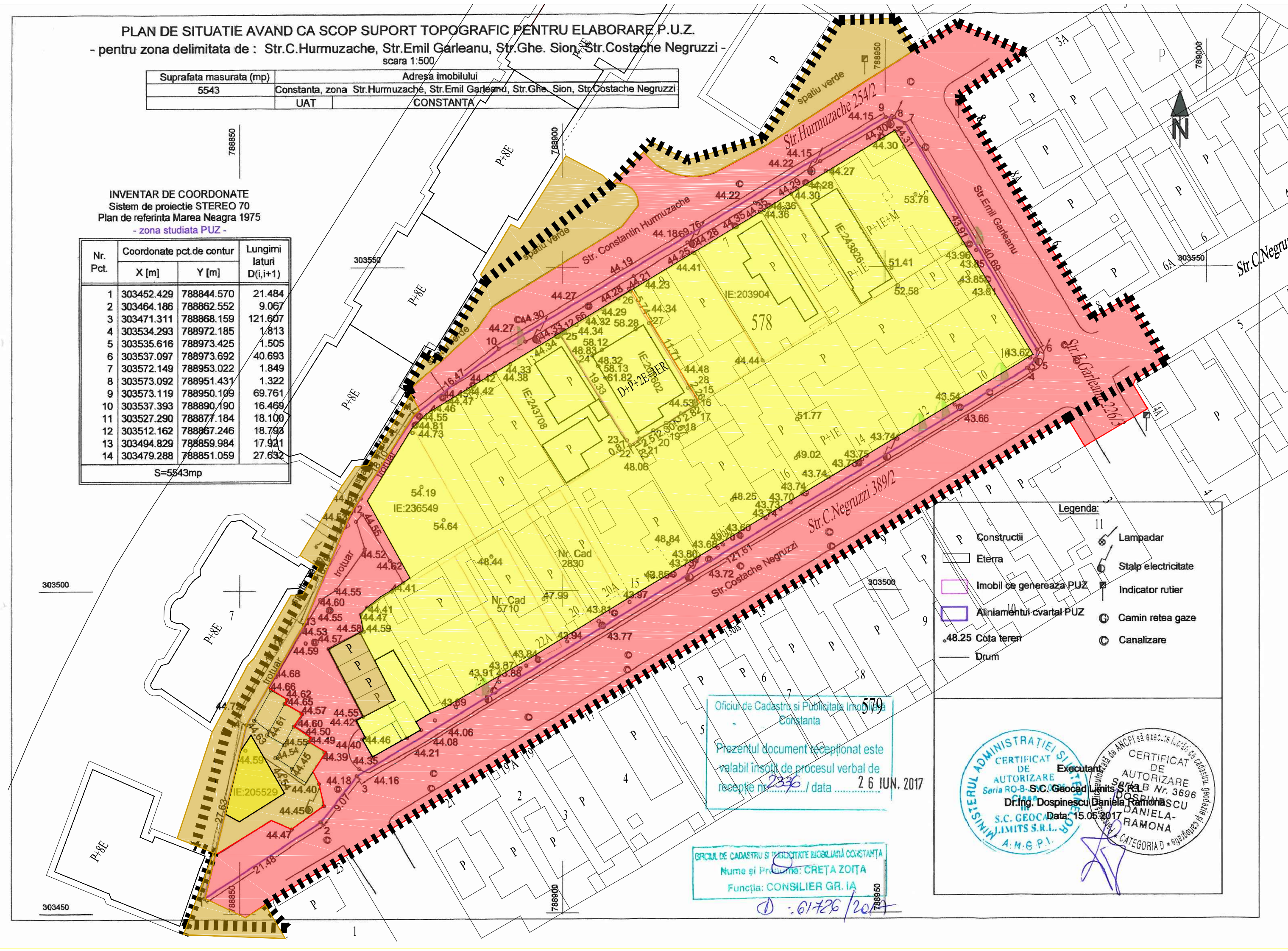
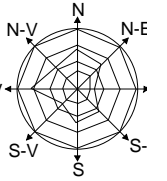
S=244,93mp

Verificator:			
<b>S. C. ARHITECTURA PLUS S. R. L.</b> C. O. N. S. T. A. N. T. A MARCUȘ AURELIUS 15 TEL: 0341-439-478 CUI RO 175 82 620 J13/1574/2006	Proiect nr.: 77/2015	Beneficiar: <b>SC MEDICAL CERMED SRL</b>	
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z. Scara: 1:500
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Denumire proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE</b>
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data: 12.2015
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Titlu plansa: <b>PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE</b>
			Plansa nr.: U-2



PUZ: SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE, MUN. CONSTANTA, STR. COSTACHE HURMUZACHE, NR. 11, JUD. CONSTANTA

PLAN DE SITUATIE - TIPURI DE PROPRIETATE  
SCARA 1:500



**LEGENDA**  
 ■ LIMITE  
 — LIMITA PROPRIETATII STUDIATE  
 - - - - - LIMITA ZONEI DE STUDIU  
 — LIMITA PROPRIETATII

**Tipul de proprietate**  
 1. Teren aflat in domeniul public de interes national;  
 2. Teren aflat in domeniul public de interes local (al Primariei);  
 3. Teren aflat in domeniul privat al Primariei.  
 4. Teren aflat in domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.

OBSERVATI: PREZENTUL PUZ SI REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

TEREN PROPRIETATE BARA DUMITRU SI BARA IULIANA :  
 • SUPRAFATA TEREN: 244,93MP;  
 • FUNCTIUNI EXISTENTE: LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE 25%;

POT EXISTENT: 49,72%; POT PUG APROBAT: 45%;  
 CUT EXISTENT: 2,35; CUT PUG APROBAT: 1,35;

REGIM DE INALTIME EXISTENT: D+P+2E+E3R;  
 INALTIME: 14M

Calculul suprafetelor  
Constanta, Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Zona studiata studiu PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	303452.429	788844.570	21.484
2	303464.186	788862.552	9.067
3	303471.311	788868.159	121.607
4	303534.293	788972.185	1.813
5	303535.616	788973.425	1.505
6	303537.097	788973.692	40.693
7	303572.149	788953.022	1.849
8	303573.092	788951.431	1.322
9	303573.119	788950.109	69.761
10	303537.393	788890.190	16.469
11	303527.290	788877.184	18.100
12	303512.162	788867.246	18.793
13	303494.829	788859.984	17.921
14	303479.288	788851.059	27.632

S=5543mp

Executant:  
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
Data: 15.05.2017

Calculul suprafetelor  
Constanta, Str.C.Hurmuzache, Str.Emil Garleanu, Str.Ghe. Sion, Str.Costache Negruzzi

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975  
- Zona studiata studiu PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
15	303529.376	788920.714	0.173
16	303529.280	788920.065	0.617
17	303528.862	788920.020	2.822
18	303527.894	788918.432	2.074
19	303525.692	788918.174	2.295
20	303524.784	788918.182	2.010
21	303523.692	788918.024	1.819
22	303522.477	788918.019	0.866
23	303520.291	788918.050	14.316
24	303535.340	788920.459	5.009
25	303535.280	788920.800	12.687
26	303546.240	788920.551	5.733
27	303541.384	788919.304	11.721
28	303531.378	788919.260	2.280

S=239mp

Executant:  
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.  
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona  
Data: 15.05.2017

Verificator:			
<b>S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.</b> C O N S T A N T A MARCUS RUSSELLUS 15 TEL: 0341-439-478 CUI RO 175.82.620 J13/1574/2006	Proiect nr.:	Beneficiar: SC MEDICAL CERMED SRL	
		77/2015	Adresa: Mun. Constanta, Str. Costache Hurmuzache, Nr. 11, Jud. Constanta
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara: 1:500
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data: 12.2015
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE-TIPURI DE PROPRIETATE
			Plansa nr.: U-4



**ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL D+P+2E+E3R DIN LOCUINTA SI CABINETE MEDICALE IN LIMITA A 25% DIN SUPRAFATA DESFASURATA IN CABINETE MEDICALE**

**LOCATIE:** MUN. CONSTANTA, STR. COSTACHE HURMUZACHE, NR. 11, JUD. CONSTANTA;

**FUNCTIUNE PROPUSA:** CABINETE MEDICALE , REGIM DE INALTIME D+P+2E+E3R;

**BENEFICIAR:** SC MEDICAL CERMED SRL;

**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

## REGULAMENT

### METODOLOGIA UTILIZATĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Au fost preluate de asemenea prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:
  - -Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de Igienă și recomandări privind modul de viață al populației.
  - -Hotărârea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
  - -Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor
  - -Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural
  - -Ordonanța de urgență nr.76/2000 privind regimul deșeurilor

- -Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.
- -Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania
- -HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul nr.61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
- -Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane
- -Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor
- 

## **TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

### **DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele strazilor Costache Hurmuzache, Emil Garleanu si Costache Negruzzi. Zona studiata se gaseste in intravilanul municipiului Constanta. Conform PUG municipiul Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013 se incadreaza in subzona **ZRLCM- subzona mixta cu cladiri construite in front continuu.**

Alinierea clădirilor față de aliniament este la strada.

**Zona luata în studiu are o suprafață de 5675 mp.**

**Suprafata parcelei care a generat PUZ-ul este de 244,93mp.**

Prezentul PUZ si regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire, sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Prezenta documentatie respecta legislatia aplicabila, precum si conditiile impuse prin avizele/acordurile emise de institutiile avizatoare, astfel cum a au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal. Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea POT si a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

#### **\*Lucrari ce necesita autorizatie de construire**

Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului, la constructiile private (locuinte, comert, servicii)/publice (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

#### **\*Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr.50/1991, modificata cu:

-Oug.nr.122/2004

-Legea nr.119/2005

-Legea nr.52/2006

-Legea nr.376/2006

-Legea nr.117/2007

În cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala este evidentiata in plansa "Reglementeri urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecarei subzone.

## **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea R.L.U. se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statutează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/2006 și Ordonanței Guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;

- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

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

### **2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

-Spatii verzi amenajate-min.10% din suprafata lotului

-plantatie de aliniament stradal

-Vestigii arheologice-raza 50m,in cazul descoperirii acestora.Autorizatia de lucrari de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai dupa obtinerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica.

-Zone de protectie/interdictie

\*Este interzisa realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjabile pentru canailizarea menajera

\*Zone de protectie fata de constructii si culoare tehnice

-LEA-1,5m din ax,in fiecare parte

-Zone cu interdictie temporara de construire-in cazul descoperirii unor vestigii arheologice,pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

**Notă: Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.**

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa **Reglementări.**

**Zonele de protecție sanitară** se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

**Autorizarea executării construcțiilor** și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (se vor respecta prevederile **art. 8 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.**).

### **-REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **\*Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-acceleratia orizontala a terenului  $a_g=0,16g$

-perioada de colt  $T_c=0,7$  sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada"amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta  $g_z=1,2kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 10 ani,  $1,6kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 25 ani si  $2,0 kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute  $=30m/s$  si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului  $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz,cu sprijiniri (palplanse,piloti forati,pereti mulati,etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui,radiere,piloti,chesoane,barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.



Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii,trotuare,platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

Consolele spre strada nu vor fi mai mari de 1,5m (la o inaltime minima de 3,5m) si se vor realiza numai dupa obtinerea avizului Enel/Electrica Dobrogea

#### **\*MASURI DE PENTRU DIMINUAREA /ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare,alimentare cu energie electrica,alimentare cu gaze sau bransament RADET)

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare)

#### **SALUBRITATE - GENERALITĂȚI**

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu roțile. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental .

#### **2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, gaze, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform **art. 11 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor **art. 12 - R.G.U.**

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform **art. 13 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform **art. 14 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi **art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.**).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform **art. 16. - R.G.U.**



### **MASURI DE PROTECTIE PENTRU DIMINUAREA / ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare,alimentare cu energie electrica,alimentare cu gaze sau bransament RADET)

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare)

### **MASURI PROPUSE -PREVENIRE/DIMINUAREA RISCURILOR NATURALE**

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-acceleratia orizontala a terenului  $a_g=0,16g$

-perioada de colt  $T_c=0,7$  sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada"amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta  $g_z=1,2kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 10 ani,  $1,6kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 25 ani si  $2,0 kN/mp$  pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute  $=30m/s$  si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului  $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz,cu sprijiniri (palplanse,piloti forati,pereti mulati,etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui,radiere,piloti,chesoane,barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii,trotuare,platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

Consolele spre strada nu vor fi mai mari de 1,5m (la o inaltime minima de 3,5m) si se vor realiza numai dupa obtinerea avizului Enel/Electrica Dobrogea

### **2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** din **R.G.U.** (vezi **art. 17** din același regulament).

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE**

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform **art. 18 - R.G.U.**

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față, conform **art. 23 - R.G.U.**



Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.  
Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

La stabilirea aliniamentului construcțiilor față de terenul aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC

Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu o distanță minimă de **4.0m**

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă acesta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de **4m**

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

În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane, bowindow-uri către domeniul public dacă nu depășesc **0.90m** de la alinierea către stradă și asigură o distanță de 4m pe verticală de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din aliniament cu maxim **1/10** din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20m**.

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8m**.

În cazul clădirilor înșuruite sau cuplate pe colț se admite clădiri cu fațade spre ambele străzi

#### **DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform **art. 24 - R.G.U.** și **Codului Civil**.

Clădirile construite în regim înșuruit va dispune de calacane având o adâncime de maxim **15m** pe limitele laterale ale parcelei cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi

În cazul segmentării înșuruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațadele care vor fi retrase de la limita proprietății cu 3m, se va respecta prevederea și în cazul în care înșuruirea este vecină cu o funcție publică sau cu o unitate de referință având un regim de construire discontinuu.

În cazul clădirilor semicuplate lungimea calcanului va fi de max **25m**

Clădirile semicuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcele alăturate și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de **3m**

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, amplasarea clădirii se va face ținând cont de studiul de însorire sau în regim izolat.

În cazul clădirilor cuplate sau înșuruite, balcoanele sau bowindow-urile de față vor fi retrase cu 1m față de limita laterală a parcelei în zona de cuplare

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare respectând codul civil.

Clădirile vor fi amplasate pe parcela astfel încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit spre stradă și sau către fundul parcelei astfel încât nr încăperilor cu orientare defavorabilă să fie minimă

Dispunerea anexelor gospodărești nu va depăși înălțimea de **4m**

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII**

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



Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT, garajele si anexele gospodaresti nu pot depasi aria maxima de 50mp

## **2.4. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

### **DRUMURI ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25** și **Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ. Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil

#### **ACCESE PIETONALE**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

#### **ACCESE AUTO**

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)

-Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

#### **PARCAJE**

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:

-locuinte- 1 loc de parcare pentru unitatea locativa cu Su sub 100 mp

-2 locuri de parcare pentru unitatea locativa cu Su peste 100 mp

-spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su

-hoteluri-cf.normelor specific

In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

## **2.5. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare

-La cladirile dispuse pe aliniament,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare,pe pentru a evita producerea ghetii

-Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat



## **2.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Loturile de teren provenite din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

-pentru cladirile cu regimul de construire insiruit,nu se limiteaza deschiderea la strada sau suprafata parcelei construibile.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - **vezi art. 32 - R.G.U.**

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.).

## **2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției **conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare **100 m<sup>2</sup>**.

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spații plantate pe o suprafață de min.10% din suprafața terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare

-Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

### **ÎMPREJMUIRI**

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile **art. 35 - din R.G.U.**

## **III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**ZRCM - LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+3-4 NIVELURI SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**ZRLCM- subzona mixta locuinte individuale, colective sau servicii**

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

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- locuinte individuale maxim P+4 niveluri sau D+P+3E, in regim de construire insiruit sau cuplat sau izolat
- functiuni mixte locuire sau servicii: parcare, comert cu amanuntul, depozite produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (avocatura, medicina, proiectare).
- Fara conditionari

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**



- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul CUT a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de max 60% din aria unui nivel curent.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- construcții provizorii de orice natură;
- dispunere de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice activitati ce pot polua fonic
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- -depozitare en gros si depozite fier vechi
- -depozitare material re folosibile
- -spalatorii auto,benzinarii
- -platforme precolectare deseuri urbane
- -functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORME, DIMENSIUNI).**

- In cazul constructiilor cu destinatie service , locuinte, publice se dispun izolat,
- -Pentru celelalte categorii de functiuni (inclusiv locuinte) se recomanda interzicerea dezmembrarii parcelarului existent.
- Tipul de construire recomandat este de cladiri ,cu fatada catre strada si in functie de dimensiunile lotului de teren
- Parcela carea generat puz-ul are forma unui patruleter in suprafata de **244,93 m<sup>2</sup>**, cu deschidere la strada Costache Hurmuzache de 12,34 m si alte 3 laturi de 20,09 m; 12,11 m; 19,96 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

-Cladirile noi se vor retrage fata de aliniament cu o distanta minima de **4.0m**  
-Cladirile se pot dispune pe aliniament daca acesta este tipologia predominanta a zonei respective , cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, dar nu mai putin de **4m**  
Retragerea cladiri de la aliniament se v-a evita daca se lasa aparent calacantul unei constructii in stare buna sau valoare urbanistica , dac nu exista alte conditionari.  
In cazul amplasari constructiilor pe aliniament se admit console , balcoane, bowindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90cm** de la alinierea catre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din aliniament cu maxim **1/10** din distanta dintre aliniamente , dar nu mai mult de **1,20m**.  
Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8m**.  
In cazul cladiriloel insuruite sau cuplate pe colt se admite cladiri cu fatade spre ambele strazi

Cladirea carea a generat puz-ul este amplasata la 5,55 m fata de strada, **respectand aliniamentul zonei** si reglementarile existente pentru zona protejata.



#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

Cladirile construite in regim insuruit va dispune de calacane avand oadancime de maxim **15m** pe limitele laterale ale parcelei cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadelespre ambele strazi  
In cazul segmentari insuruirii, sprer interspatiu sever intoarce fatadele care vor fi retrase de la limita proprietatii cu 3m , se va respecta prevederea si in cazul in care insiruirea este vecina cu o functie publica sa cu o unitate de referinta avnd un regim de construire discontinu.

In cazul cladirilor semicuplate lungimea calcanului va fi de max **25m**

Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladiri de pe parcelealaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de **3m**

In cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietatii avand fatade cu ferestre , ap lasarea cladiri se v-a face tinind cont de studiul de insorire sau in regim izolat .

In cazul cladirilor cuplate sau insiruite , balcoanele sau bowindowurile de fatada vor fi retrase cu 1m fata de limita laterala a parcelei in zona de cuplare

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posteriare respectand codul civil.

Cladirile vor fi amplasate pe parcela astfel incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit spre strada si sau catre fundul parcelei astfel incat nr incaperilor cu orientare defavorabila sa fie minima

Dispunerea anexelor gospodaresti nu va depasi inaltimea de **4m**

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT, garajele si anexele gospodaresti nu pot depasi aria maxima de 50mp

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi in care se desfasoara activități permanente care necesită lumină naturală.

- Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

-  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25** și **Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.  
Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese,respectiv pietonal si carosabil

##### **ACCESE PIETONALE**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

##### **ACCESE AUTO**



- Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.
- Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)
- Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice
- Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje
- Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.
- In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile..

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;
- Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiul general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban), se va asigura acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica. Locurile de parcare se vor prevedea in interiorul proprietatii, un loc de parcare la 10 angajati, conform RGU Anexa 5.
- Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:
  - locuinte- 1 loc de parcare pentru unitatea locativa cu Su sub 100 mp
  - 2 locuri de parcare pentru unitatea locativa cu Su peste 100 mp
  - spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su
  - hoteluri-cf.normelor specific

In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru cladirea care a generat puz-ul. accesul auto si accesul pietonal sunt asigurate din strada Costache Hurmuzache Se prevad 4 locuri de parcare la sol.

Conform RGU Anexa 4 latimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 16m.
- Regimul de inaltime: P+4E;(D+P+3E)

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

-La cladirile dispuse pe aliniament,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare,peutru a evita producerea ghetii

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare **100 m<sup>2</sup>**.

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min.10% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;

- Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unui spatiu plantat cu rol decorativ si de protectie

- Sunt propuse functiuni cabinete medicale pentru care se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie in procent de min. 50% .

-spatii verzi locuinte colective -30% din suprafata lotului

-spatii verzi locuinte individuale- 10% din suprafata lotului

conf HCJC nr 152/22.05.2013

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maximum 2,20 m, si minim 1,80m, din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale si posterioare pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,50m .

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT propus = 50%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT propus = 2,5**

ÎNTOCMIT: ARH. DAN STEFAN DILANCEA

VERIFICAT: URB. ALTAN GHENGIOMER