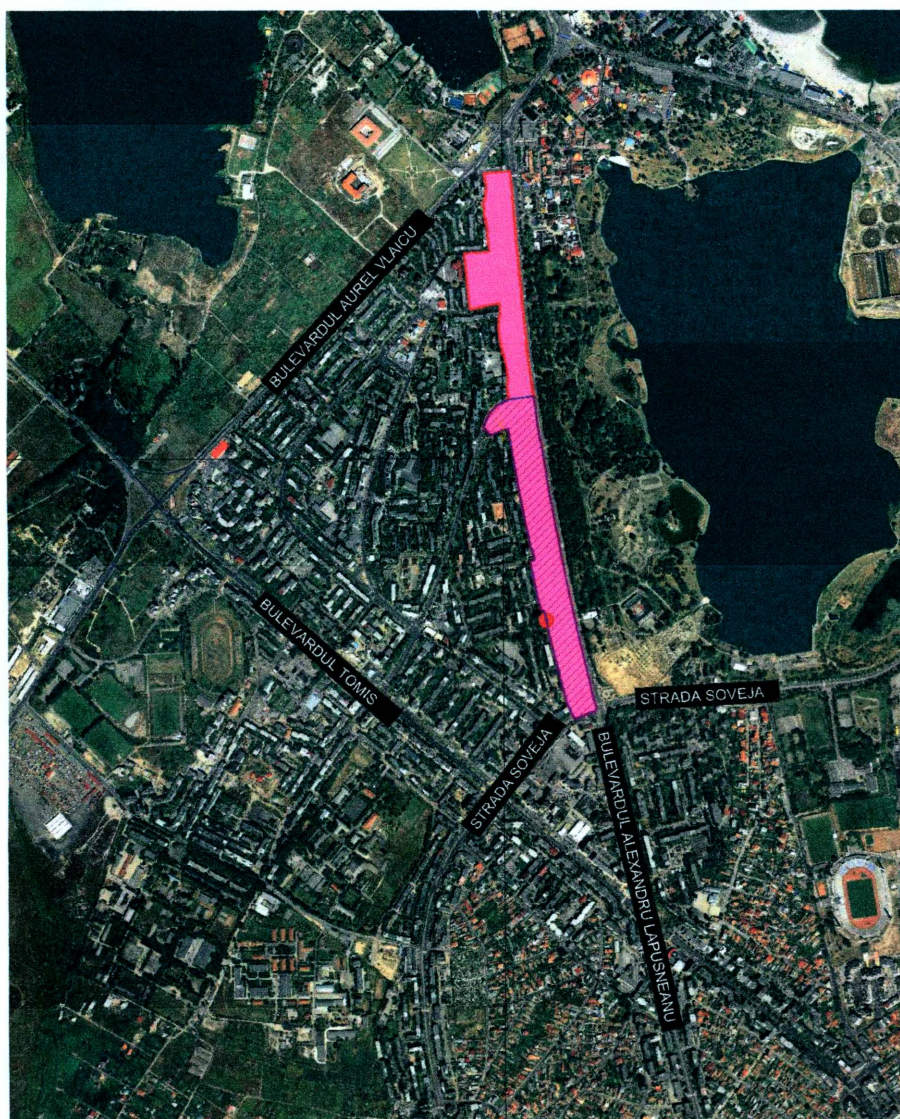




**U S O N I A**  
A R H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.F.D. AGENTIA MAMAIA  
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763  
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

**P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE:  
B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD),  
BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI  
ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA  
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3709/17.12.2013**



**INITIATOR: S.C. AGEXCOM INTERNATIONAL LTD S.R.L.**



**U S O N I A**  
A R C H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

J13-4352.12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400. B.R.D. AGENTIA MAMAIA  
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79. BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763  
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40. BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

102/2015

## VOLUMUL 2

### REGULAMENT DE URBANISM, AFERENT

“ PUZ — ZONA DELIMITATA DE: B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA –CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.3709/17.12.2013”



## PARTEA I DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism este aferent planului urbanistic zonal: PUZ – ZONA DELIMITATA DE: B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA – CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.3709/17.12.2013.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse In documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- HCLM 217/23.06.2004 – hotarare privind aprobarea documentatiiei Plan Urbanistic de Detaliu - **IMOBIL LOCUINTE D+P+3E**, str. Suceava nr. 14A , teren în suprafata de 429 mp, proprietate particulara IVAN CALIN Si GHEORGHTTA CORINA
- HCLM 407/25.07.2005 – hotarare privind modificarea HCLM nr. 35/2005 privind aprobarea PUD - CONSTRUIRE **IMOBIL P+6E - SPATII COMERCIALE și LOCUINTE**, bd. A, Lapușneanu nr. 175A, teren în suprafata de 1500 mp, in sensul modificării amplasamentului și a regimului de înaltime la **D+P-HS-7E** - garaje la demisol, spații comerciale la parter și locuințe la etaje,
- HCLM 474/23.09.2005 - hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **MODIFICARE și EXTINDERE CLĂDIRI P+1E EXISTENTĂ cu un SPAȚIU la ETAJ, PENTRU AMENAJARE SEDIU C.C.I.N.A.**, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 185 A, teren în folosință de 682,40 mp aparținând domeniului privat al municipiului Constanța
- HCLM 565/13.12.2006 – hotarare privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal parțial – **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE S+P+6-7E și POLICLINICĂ S+P+3E**
- HCLM 457/24.09.2007 – hotarare privind modificarea art. 1 al HCLM nr. 474/2005 privind aprobare PUD - **MODIFICARE și EXTINDERE CLĂDIRI P+1E PENTRU AMENAJARE SEDIU CCINA**, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 185 A, teren în folosință în suprafata de 682,40 mp, **în sensul mansardării imobilului**
- HCLM 253/09.05.2008 – hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - **CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE D+P+7E**, str. Suceava zona bl. T8
- HCLM 118/25.02.2009 – hotarare privind modificarea art. 1 din HCLM nr. 217/2004 privind aprobarea PUD -**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE Dp+P+3E**, str. Suceava or. 14A-14B, in sensul schimbarii regimului de inaltime la D+P+4E, cu pastrarea functiunii aprobate
- HCLM 267/31.10.2011 – hotarare privind aprobare PUZ – ZONA DELIMITATA DE STR.SUCEAVA (NORD), STR.SOVEJA (SUD), B-DUL ALEX.LAPUSNEANU (EST) SI LINIA DE BLOCURI S (VEST)

### CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

#### Articolul 1 – Definitie si scop

(1)Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenurile mentionate ca atare, pe plansa de Reglementari urbanistice, terenuri situate in limitele zonei studiate prin PUZ.. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

(2)Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale " PUZ – ZONA DELIMITATA DE: B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA –CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.3709/17.12.2013".

(3)Prezentul regulament local de urbanism preia prevederile Regulamentului de urbanism aferent Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUN. CONSTANTA, aprobat prin HCLM NR.653/25.11.199, prelungit prin HCLM NR.77/31.03.2011 si detaliaza/modifica



prevederile acestuia doar pentru amplasamentele mentionate ca atare pe planul de Reglementari urbanistice. Pentru toate celelalte cazuri, se mentin reglementarile existente, care vor putea fi ulterior modificate/detaliate conform prevederilor legale.

(4) Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului local de urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

(5) Autorizarea de cladiri noi sau extinderea cladirilor existente se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu OMS 119/2014. In acest sens, la faza urmatoare - DTAC, se vor intocmi studii de insorire care sa demonstreze asigurarea insoririi incaperilor de locuit din cladirile destinate locuintelor si din locuintele invecinate pe o durata de minimum 1 + 1/2 ore la solstitiul de iarna.

(6) Prezentul PUZ si Regulament Local 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.

(7) Initiatorul PUZ: S.C. AGEXCOM INTERNATIONAL LTD S.R.L. nu solicita intrarea in legalitate pentru amplasamentul care a generat PUZ: teren situat pe bd. Alexandru Lapusneanu, zona blocurilor 18-20, mun. Constanta.

(8) Prin prezentul PUZ nu se considera intrate in legalitate urmatoarele amplasamente, conform Adresa DIRECTIA POLITIA LOCALA-PRIMARIA MUN. CONSTANTA, nr. 148710/12.11.2014 si proceselor verbale de constatare si sanctionare a contraveniilor:

- Bulevardul Al. Lapusneanu, nr.195A, unde exista modificari si etajare constructie initiala fara autorizatie de construire, conform proces verbal de constatare si sanctionare a contraveniilor nr.100460/22.07.2014.
- Bulevardul Al. Lapusneanu, nr.195, zona bloc LAV1, unde exista o constructie parter executata fara autorizatie de construire, conform proces verbal de constatare si sanctionare a contraveniilor nr.70281/11.05.2011.

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

## Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, la nivelul parcelei cadastrale, pentru amplasamentele mentionate ca atare pe planul de Reglementari urbanistice, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale 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.

(5) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUN. CONSTANTA, aprobat prin HCLM NR.653/25.11.199, prelungit prin HCLM NR.77/31.03.2011, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde doua zone de reglementare ZRL4 si opt zone de reglementare ZRL5.



(6)Zonele de reglementare existente au fost mentinute iar limitele lor au fost reconfigurate doar in cazurile in care au fost prevazute realinieri ale circulatiilor existente.Din motive operationale, determinate de numarul zonelor de reglementare existente, acestea au fost numerotate, astfel: ZRL4 (a), ZRL4 (b), ZRL5 (a), ZRL5 (b), ZRL5 (c), ZRL5 (d), ZRL5 (e), ZRL5 (f), ZRL5 (g), ZRL5 (h).

## ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### Articolul 3 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1)Planul urbanistic zonal preia urmatoarele zone si subzone functionale existente la nivelul planului urbanistic general

#### ZRL - ZONA DE LOCUIT

**ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**



## PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

### Articolul 4 – Prevederi specifice

- (1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor si subzonelor functionale:

## ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In limitele zonei studiate, exista doua subzone de reglementare ZRL4.

- (1) ZRL4(a) amplasata intre b-dul Alexandru Lapusneanu, strada Soveja, strada Adamclisi, strada Fat-Frumos si alea Heracleea.  
(2) ZRL4(b) amplasata intre strada Dispensarului, alea Margaritarelor si alea Melodiei.

In limitele subzonelor de reglementare exista amplasamente – parcele, care momentan sunt libere de constructii si se mentin ca atare, in planul de Reglementari urbanistice. Pentru acestea se mentin reglementarile urbanistice aferente PUG si vor putea fi reglementare ulterior, conform prevederilor legale in vigoare.

Prin prezentul PUZ si Regulament aferent, in limitele:

ZRL4(a) – nu se propun insertii de cladiri noi

ZRL4(b) – pe amplasamentul Spalatoriei auto existente, se propune insertia unei noi cladiri, cu posibilitatea mentinerii functiunii existente la parterul noii cladiri, numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat

La nivelul circulatiilor existente, se propun reconfigurari ale aleilor existente si amenajarea de noi locuri de parcare la sol.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte
- se admit servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate): servicii financiare, comert, sedii, cabinete, birouri, saloane, activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje private si colective, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii turistice-hotel, inclusiv alimentatie publica numai pentru amplasamentele mentionate ca atare in planul de Reglementari urbanistice – zona ZRL4(b) si numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat
- se admit servicii - spalatorie auto numai pentru amplasamentele mentionate ca atare in planul de Reglementari urbanistice – zona ZRL4(b) si numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit existente, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;



- creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite realizarea de construcții noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament
- se admite realizarea de parcaje etajate cu regim de înălțime P+2, numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat și numai pe amplasamentele menționate ca atare pe planul de Reglementări urbanistice.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele categorii de activități:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se mențin caracteristicile parcelarului existent
- se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare
- noile clădiri vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- clădirile se pot dispune pe aliniamentul bulevardului Alexandru Lapusneanu sau se pot retrage de la acesta în cazul existenței unor rețele edilitare. În acest caz, clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța necesară asigurării zonelor de protecție față de rețelele edilitare.
- se admit console, balcoane, bovindouri ale etajelor superioare peste retragerea impusă de rețelele edilitare și peste aliniament.



- pe strazile secundare cladirile se pot dispune pe aliniament, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu diferenta de inaltime;
- in toate cazurile, se admit se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile noi vor fi dispuse in regim de construire izolat si vor avea fatade laterale si posterioare – nu sunt admise calcane
- cladirile pot fi dispuse pe limitele de proprietate, in cazul invecinarii cu terenuri ce apartin domeniului public al Mun. Constanta, caz in care vor avea fatade laterale si posterioare
- cladirile pot fi dispuse pe limitele de proprietate, in cazul invecinarii cu terenuri ce apartin domeniului privat al Mun. Constanta si pot avea fatade laterale si posterioare, numai pe baza acordului PMC. In caz contrar acestea se vor retrage fata de limitele de proprietate conform Codului Civil, cu respectarea distantele minime necesare pentru asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.
- cladirile care vor fi amplasate pe loturi vecine, cu proprietari diferiti, se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate conform Codului Civil, cu respectarea distantele minime necesare pentru asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.
- cladirile amplasate pe loturi vecine, cu proprietari diferiti, se pot cupla la nivelul subsolului/demisolului/parterului pentru amenajarea de locuri de parcare necesare, numai in cazul autorizarii unei documentatii tehnice unitare la nivelului loturilor implicate
- amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare ale loturilor, se va realiza numai cu respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, distante prevazute pe planul de Reglementari urbanistice, pentru fiecare lot in parte
- autorizarea de cladiri noi se va realiza numai cu asigurarea asigura conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu OMS 119/2014.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- 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
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACEESE**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor





- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93**, astfel:
  - **Locuinte colective:** 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp
  - **Spatii comerciale:** 1 loc de parcare/35mp suprafata utila functiune comerciala
  - **Birouri:** 1 loc de parcare/30mp suprafata utila functiune
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul totala al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei functiuni in parte
- adiacent bulevardului Alexandru Lapusneanu, pe tronsonul existent, pot fi amenajate parcaje la sol, cu respectarea normelor in vigoare privind circulatia pietonilor, lucrarilor edilitare, stalpilor pentru instalatii si a pomilor.
- toate parcarile la sol ce se vor realiza vor fi amenajate cu dale innerbate, cu exceptia celor ce vor fi amenajate pe tronsoane de strazi existente sau pe platforme betonate existente.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimei maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament si in planul de Reglementari urbanistice
- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in cadrul reglementarilor prezentului regulament, **inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului natural, inainte de executarea lucrarilor de construire, in punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul si care marcheaza retragerea de la aliniament/aliniamentul.**
- H maxim admisibil conform PUG este P+4
- in cazul noilor insertii de cladiri se va respecta regimul maxim de inaltime mentionat pe planul de Reglementari urbanistice pentru fiecare parcela in parte, respectiv:
  - P+4, H maxim = 21,50m, pentru amplasamentul spalatoriei auto existente
  - P+4, H la cornisa = 20,00, pentru amplasamentul spalatoriei auto existente
  - P+2, H maxim = 10m, pentru parcare etajata (Hmax poate creste in functie de necesitatile tehnice)



## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate inferioară, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- acoperirea clădirilor va fi de tip terasă. Acesta poate fi circulabilă.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- 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.

### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 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.
- costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii
- firidele de bransament vor fi integrate în imperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție

### Realizarea de rețele edilitare

- rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele noi vor fi reamplasate/amplasate în subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrările de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.



### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in cazul cladirilor de locuit - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi innerbat si plantat cu **5mp/unitate locativa**, conform *HCJC 152/2013 privind asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.*
- pentru toate celelalte functiuni admise, suprafata minima de spatii verzi se va asigura conform *HCJC 152/2013 privind asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.*
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- se recomanda mentinerea suprafetelor de spatii verzi si plantate aflate pe terenuri ce apartin domeniului privat al Mun. Constanta, rezultate in urma asigurarii parcajelor necesare zonei de reglementare

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=50cm) sau plante in ghiveci
- in toate celelalte cazuri (echipamente publice, constructii tehnico-edilitare) imprejmirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmirilor va fi de 2,20 m. Imprejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT<sub>maxim</sub> /zona de reglementare conform PUG = 30% - se mentine  
 POT<sub>maxim</sub> rezultat/zona de reglementare conform PUZ – conform specificatiilor din tabelele urmatoare  
 POT<sub>maxim</sub> amplasament spalatorie auto = 80%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT<sub>maxim</sub> /zona de reglementare conform PUG = 1.5 – se mentine  
 ( nu este necesara cresterea cu 20%)  
 CUT<sub>maxim</sub> rezultat/zona de reglementare conform PUZ – conform specificatiilor din tabelele urmatoare  
 CUT<sub>maxim</sub> amplasament spalatorie auto = 4

ZRL4(a)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
		24780,00	24780,00	
POT	30%	19,63%	19,63%	30%
CUT	1,5	0,93	0,93	1,5



<b>ZRL4(b)</b>				
	<b>Conform PUG</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>PROBUS</b>	<b>maxim admis</b>
<b>SUPRAFATA (MP)</b>		<b>7944,00</b>	<b>9343,15</b>	
<b>POT</b>	<b>30%</b>	<b>27,56%</b>	<b>24,30%</b>	<b>30%</b>
<b>CUT</b>	<b>1,5</b>	<b>1,15</b>	<b>1,10%</b>	<b>1,5</b>

**CUT PROBUS PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC DECAT 4**  
**CUT PROBUS PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT PLUS 20%**



## ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In limitele zonei studiate, exista opt subzone de reglementare ZRL5.

- ZRL5(a) cuprinde blocul de locuinte colective T2, cu regim de inaltime P+10
- ZRL5(b) cuprinde blocul de locuinte colective T1, cu regim de inaltime P+10 si un amplasament cu reglementari aprobate prin HCLM 267/31/10/2011 – Locuire/comert/servicii cu regim de inaltime S+P+3
- ZRL5(c), cuprinde blocurile de locuinte colective: T3, cu regim de inaltime P+10, L1, cu regim de inaltime P+8, 2 blocuri de locuinte cu regim de inaltime D+P+7 si un bloc de locuinte S+P+4
- ZRL5(d) cuprinde blocul de locuinte colective T4, cu regim de inaltime P+10
- ZRL5(e), cuprinde blocurile de locuinte colective: T5, cu regim de inaltime P+10, L2, cu regim de inaltime P+8, 2 blocuri de locuinte cu regim de inaltime S+P+6-7, in curs de executie si amplasament cu reglementari aprobate prin HCLM 565/2006 – Policlinica/Locuinte S+P+3
- ZRL5(f), cuprinde blocurile de locuinte colective: T7 si T8, cu regim de inaltime P+10, L3 si L4, cu regim de inaltime P+8, 1 bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+7, un bloc de locuinte D+P+4 si cladirea Camerei de Comert.
- ZRL5(g), cuprinde blocurile de locuinte colective: bl6 si bl.7, cu regim de inaltime P+4 si un amplasament cu reglementari aprobate prin HCLM 488/09/11/2009.
- ZRL5(h), cuprinde blocurile de locuinte colective: bl10 si bl.11, cu regim de inaltime P+4, un bloc de locuinte colective P+6, 2 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+8, un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+10, un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+M+10 si un spatiu comercial P+1.

In limitele subzonelor de reglementare exista amplasamente – parcele, care momentan sunt libere de constructii si se mentin ca atare, in planul de Reglementari urbanistice. Pentru acestea se mentin reglementarile aferente PUG si vor putea fi reglementare ulterior din punct de vedere urbanistic, conform prevederilor legale in vigoare, in conditiile in care CUT maxim conform PUG sau CUT maxim conform PUG+20% pentru zona de reglementare, nu este atins.

In nici una din zonele de reglementare din prezentul PUZ, CUT maxim+20%, nu este atins.

Prin prezentul PUZ si Regulament aferent, in limitele:

- ZRL5(a) – nu se propun insertii de cladiri noi
- ZRL5(b) – nu se propun insertii de cladiri noi, dar se propune cresterea cu 20% a CUT aprobat prin HCLM 267/31/10/2011, pentru amplasamentul situat in zona bloc T1.
- ZRL5(c) – nu se propun insertii de cladiri noi
- ZRL5(d) – nu se propun insertii de cladiri noi
- ZRL5(e) – nu se propun insertii de cladiri noi, dar se propune modificarea reglementarilor aprobate prin HCLM nr.565/13.12.2006, referitoare la functiuni, aliniamentul cladirilor, suprafata edificabila si POT si cresterea cu 20% a CUT aprobat.
- ZRL5(f) – se propune insertia unei cladiri noi pe amplasamentul situat la nr. 183b
- ZRL5(g) – nu se propun insertii de cladiri noi
- ZRL5(h) – se propun insertii de cladiri noi pe amplasamentele reprezentate de loturile 1,2 si 3.

La nivelul circulatiilor existente, se propun reconfigurari ale aleilor existente si amenajarea de noi locuri de parcare la sol.



## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte
- servicii: servicii financiare, bancare, medicale, comert, sedii, cabinete, birouri, saloane, activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari
- spatii pentru alimentatie publica situate la parterul cladirilor noi de locuit
- spatii comerciale situate parterul cladirilor noi de locuit
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje private si colective, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit existente, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
  - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;
  - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite realizarea de constructii noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament
- se admite extinderea constructiilor existente, cu respectarea tuturor celorlalte reglementari din prezentul Regulament

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;

## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR



#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin caracteristicile parcelarului existent
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- noile cladiri vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se pot dispune pe aliniamentul bulevardului Alexandru Lapusneanu sau se pot retrage de la acesta in cazul existentei unor retelele edilitare. In acest caz, cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta necesara asigurarii zonelor de protectie fata de retelele edilitare.
- se admit console, balcoane, bovindouri ale etajelor superioare peste retragerea impusa de retelele edilitare si peste aliniament.
- pe strazile secundare cladirile se pot dispune pe aliniament, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu diferenta de inaltime;
- in toate cazurile, se admit se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile noi pot fi dispuse in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si vor avea fatade laterale si posterioare in functie de regimul de construire
- nu sunt admise calcane
- cladirile pot fi dispuse pe limitele de proprietate, in cazul invecinarii cu terenuri ce apartin domeniului public al Mun. Constanta, caz in care vor avea fatade laterale si posterioare
- cladirile pot fi dispuse pe limitele de proprietate, in cazul invecinarii cu terenuri ce apartin domeniului privat al Mun. Constanta si pot avea fatade laterale si posterioare, numai pe baza acordului PMC. In caz contrar acestea se vor retrage fata de limitele de proprietate minim conform Codului Civil, cu respectarea distantele minime necesare pentru asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.
- cladirile amplasate pe loturi vecine cu proprietari diferiti, se pot cupla doar la nivelul subsolului/parterului pentru amenajarea de locuri de parcare necesare, numai in cazul autorizarii unei documentatii tehnice unitare la nivelul loturilor implicate. Exceptie fac loturile 1,2 si 3. situate in subzona de reglementare ZRL5h, pentru care regimul de construire va fi insiruit, iar cuplarea se va realiza la nivelul subsolului, parterului si primelor 2 etaje. Se recomanda realizarea unui subsol comun pentru cele trei loturi, cu destinatia: parcaje si spatii tehnice. In zona etajelor in care nu se realizeaza cuplarea sau insiruirea, constructiile se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate conform Codului Civil, cu respectarea distantele minime necesare pentru asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.
- amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara a parcelelor (spre ansamblurile de locuinte existente) se va face cu respectarea distantei minime, mentionata pe plan, in conditiile in care studiul de insorire confirma respectarea prevederilor OMS 119/2014, privind asigura conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural. In caz contrar, cladirile se vor retrage in trepte, cu distanta necesara asigurarii conditiilor de insorire.



#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 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
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare - OMS 119/2014.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93, astfel:
  - **Locuinte colective:** 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp
  - **Spatii comerciale:** 1 loc de parcare/35mp suprafata utila functiune comerciala
  - **Birouri:** 1 loc de parcare/30mp suprafata utila functiune
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul totala al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- adiacent bulevardului Alexandru Lapusneanu, pe tronsonul existent, pot fi amenajate parcaje la sol, cu respectarea normelor in vigoare privind circulatia pietonilor, lucrarilor edilitare, stalpilor pentru instalatii si a pomilor.
- toate parcarile la sol ce se vor realiza vor fi amenajate cu dale innerbate, cu exceptia celor ce vor fi amenajate pe tronsoane de strazi existente sau pe platforme betonate existente.





## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul prezentului regulament
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri/demisoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului natural, inainte de executarea lucrarilor de construire, in punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul si care marcheaza retragerea de la aliniament/aliniamentul.
- H maxim admisibil conform PUG este P+10
- in cazul noilor insertii de cladiri se va respecta regimul maxim de inaltime mentionat pe planul de Reglementari urbanistice pentru fiecare parcela in parte, respectiv:  
**P+2, H cornisa = 13,00m, Hmax = 14,50m (pentru lotul 2)**  
**P+4, H cornisa = 20,00m, Hmax = 21,50m (pentru loturile 1 si 3, lot - zona bloc T1, lot-zona bloc T5, lot nr.183b)**  
**P+7, H cornisa = 28,50m, H max=30,00m (pentru loturile 1, 2 situate in zona bloc T5)**
  - Hmax se masoara de la cota trotuarului aferent bulevardului Alexandru Lapusneanu si reprezinta inaltimea maxima (inclusiv casa scarii peste ultimul nivel)
  - H max a fost calculat luand in calcul o inaltime de parter de 4,20m, de etaj de 3,15m, de casa scarii peste ultimul etaj de 2,85m si de atic de 1m.
  - Nu este obligatorie atingerea inaltimii maxima admisa.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.



### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie

### **Realizarea de retele edilitare**

- retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes.

## **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- in cazul cladirilor de locuit - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi innerbate si plantate cu **5mp/unitate locativa**, conform *HCJC 152/2013 privind asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.*
- pentru toate celelalte functiuni admise, suprafata minima de spatii verzi se va asigura conform *HCJC 152/2013 privind asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.*
- suprafata minima necesara poate fi repartizata pe suprafata de teren ramasa libera, dupa amplasarea constructiilor si parcajelor necesare, precum si pe suprafata tereselor/acoperisului si fatadelor.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- se recomanda mentinerea suprafetelor de spatii verzi si plantate aflate pe terenuri ce apartin domeniului privat al Mun. Constanta, rezultate in urma amenajarii parcajelor necesare zonei de reglementare
- toate parcarile la sol ce se vor realiza vor fi amenajate cu dale innerbate, cu exceptia celor ce vor fi amenajate pe tronsoane de strazi existente sau pe platforme betonate existente.

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=50cm) sau plante in ghiveci
- in toate celelalte cazuri (echipamente publice, constructii tehnico-edilitare) imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 50 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.



### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT<sub>maxim</sub> /zona de reglementare conform PUG = 25%  
POT<sub>maxim</sub> rezultat/zona de reglementare conform PUZ – conform specificatiilor din tabelele urmatoare

POT<sub>maxim</sub> pe parcela – conform specificatiilor de pe planșa de Reglementari urbanistice:

POT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T1 = 60%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T3 = 62,5%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament zona blocuri LP2-T5 = 65%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T5 = 50%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament zona blocuri LP3-T7 = 60%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 1 (amplasament initiator) = 60%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 2 = 60%  
POT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 3 = 60%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT<sub>maxim</sub> /zona de reglementare conform PUG = 2,5  
CUT<sub>maxim</sub> /zona de reglementare prin crestere cu 20% = 3  
CUT<sub>maxim</sub> rezultat/zona de reglementare conform PUZ – conform specificatiilor din tabelele urmatoare

CUT<sub>maxim</sub> pe parcela – conform specificatiilor de pe planșa de Reglementari urbanistice:

CUT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T1 = 3  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T3 = 3,3  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament zona blocuri LP2-T5 = 6  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament zona bloc T5 = 2,64  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament zona blocuri LP3-T7 = 4  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 1 (amplasament initiator) = 4  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 2 = 2  
CUT<sub>maxim</sub> amplasament LOT 3 = 4



ZRL5(a)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		1561,60	1561,60	
POT	25%	24,60%	24,60%	25%
CUT	2,5	2,61	2,61	2,5+20%=3

ZRL5(b)					
	Conform PUG	EXISTENT	APROBAT (PUZ)	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		2240,00	2240,00	2475,00	
POT	25%	16,50%	40,62%	41,00%	41,00%
CUT	2,5	1,84	2,8	2,9	2,5+20%=3

ZRL5(c)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		7510,65	7510,65	
POT	25%	37,00%	37,90%	38%
CUT	2,5	2,71	2,72	2,5+20%=3

ZRL5(d)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
POT	25%	21,91%	21,91%	25%
CUT	2,5	2,41	2,41	2,5

ZRL5(e)					
	Conform PUG	EXISTENT	APROBAT (PUZ)	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		7691,00	7691,00	8554,76	
POT	25%	10,65%	35,13%	36,00%	36%
CUT	2,5	1,06	2,86	2,98	2,5+20%=3

ZRL5(f)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		14286,56	15226,71	
POT	25%	20,34%	21,18%	25%
CUT	2,5	1,49	1,54	2,5

ZRL5(g)					
	Conform PUG	EXISTENT	APROBAT (PUZ)	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		11830,00	11830,00	11830,00	
POT	25%	27,24%	34,19%	34,19%	34,19%
CUT	2,5	1,36	2	2	2,5

ZRL5(h)				
	Conform PUG	EXISTENT	PROPUS	maxim admis
SUPRAFATA (MP)		17400,00	18410,00	
POT	25%	29,00%	32,00%	32,00%
CUT	2,5	1,9	2,06	2,5



- CUT propus pe zonele de reglementare este mai mic decat 4
- CUT propus pe zonele de reglementare este mai mic sau egal cu CUT aprobat plus 20%
- cresterea cu 20% a CUT, este necesara doar in zonele ZRL5 (a), ZRL5(b) si ZRL5(c), ZRL5(e), intrucat CUT existent/aprobat anterior, este mai mare decat CUT aprobat prin PUG
- in toate celelalte zone, indiferent daca se propun sau nu suprafetele edificabile noi, CUT existent mentinut/propus se incadreaza in CUT aprobat prin PUG. in aceste cazuri, se mentine CUT maxim/zona conform PUG
- terenurile libere, nereglementate prin prezentul puz, isi mentin reglementarile existente conform PUG. Este posibila reglementarea lor urbanistica, ulterior, in conditiile in care CUT maxim conform PUG/CUT maxim conform pug+20% pentru zona de reglementare, nu este atins. (in nici una din zonele de reglementare din prezentul PUZ CUT maxim conform PUG+20%, nu este atins).

**Nota referitoare la: POT si CUT, din tabelele pentru fiecare zona de reglementare ZRL4 si ZRL5**

POT si CUT existente, au fost calculate luand in considerare constructiile existente in teren.

POT si CUT aprobrate (PUZ), au fost calculate luand in considerare constructiile existente in teren si edificabilele maxime ale viitoarelor constructii, care nu exista in teren dar au planuri urbanistice aprobate prin HCLM sau autorizatii de construire emise.

POT si CUT propuse, au fost calculate luand in considerare constructiile existente in teren , edificabilele maxime ale viitoarelor constructii, care nu exista in teren dar au planuri urbanistice aprobate prin HCLM sau autorizatii de construire emise, si edificabilele maxime ale viitoarelor constructii propuse prin prezentul PUZ.

INTOCMIT,  
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,  
S.C.USONIA S.R.L

