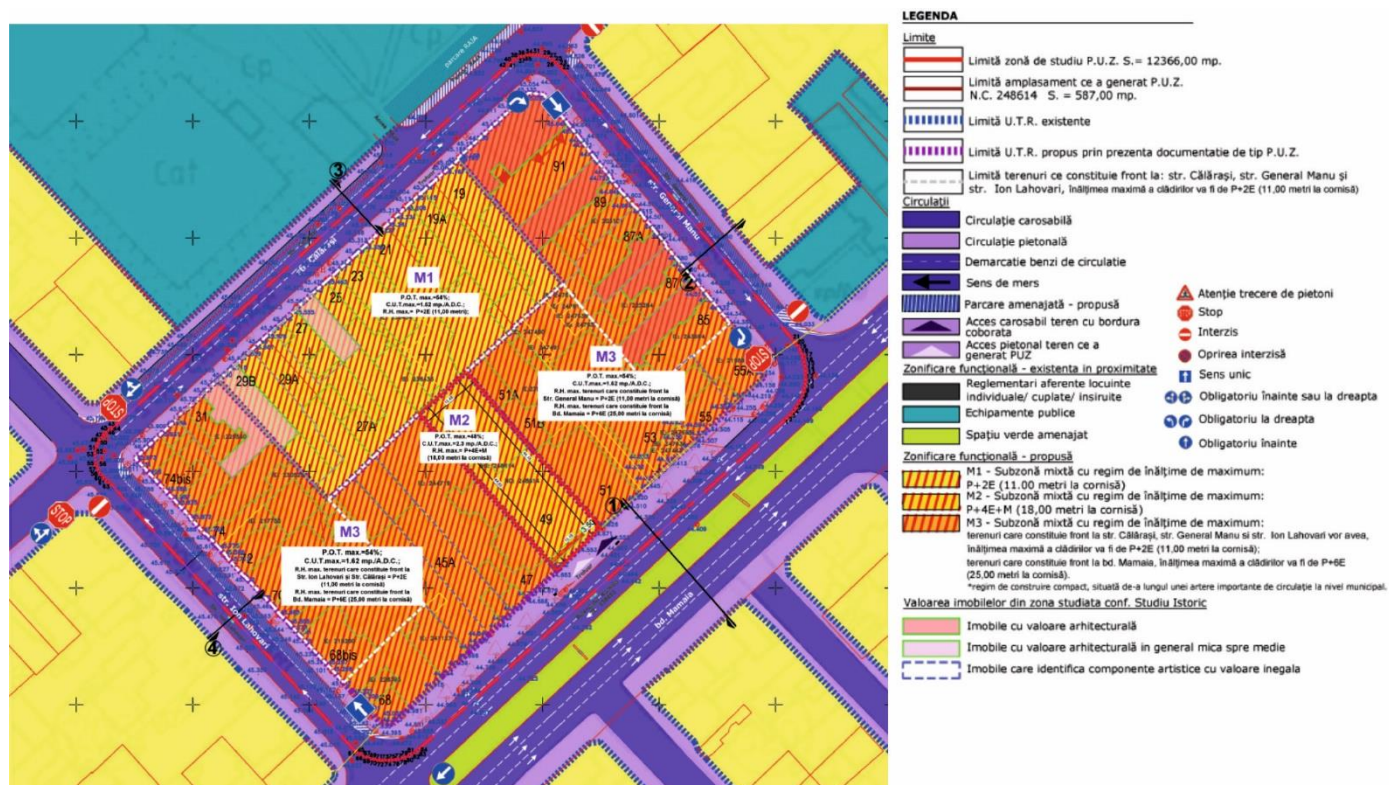


**ANUNȚ DE CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“ELABORARE P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA, STR ION LAHOVARI,**  
**STR. CALARASI, STR. GENERAL MANU”**  
**Certificat de Urbanism nr. 20147 din 21.02.2018**

ADRESA IMOBILE CE AU GENERAT P.U.Z.: **MUN. CONSTANȚA, BD. MAMAIA, NR. 49, LOT 1 SI LOT 2**  
ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT**  
INITIATOR: **SC ARKAS SHIPPING & TRANSPORT SA – SUCURSALA COSTANTA**  
ELABORATOR : **SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 08.02.2022 - 05.03.2022**  
**OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121.**  
**SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVAȚIILOR FORMULATE**  
DATE DE CONTACT ELABORATOR: **0731 288 066/ [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)**  
**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**  
**ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 08.02.2022 - 05.03.2022 (25 ZILE)**  
**COMUNICAREA REZULTATELOR –15.03.2022**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL 1

### DATE GENERALE

#### I.01 Denumirea obiectului de investiții

“Elaborare plan urbanistic zonal - zona delimitată de bulevardul Mamaia, strada Ion Lahovari, strada Călărăși, strada General Manu.”

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

mun. Constanța, Bulevardul Mamaia, nr. 49, jud. Constanta

#### I.03 Titularul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. – Sucursala Constanța și Moroianu Mihail- Eduard

#### I.04 Beneficiarul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. - Sucursala Constanta (S.C Arkas Denizcilik ve Nakliyat Anonim Sirketi), S.C. Arkas Dacia S.R.L., Moroianu Mihail - Eduard, Moroianu Daniela  
prin: S.C. Romar Shipping & Transport S.R.L.

#### I.05 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTENERS S.R.L. - CONSTANȚA  
tel: 0723.171.168

#### I.06 Faza

PLAN URBANISTIC ZONAL

#### I.07 Număr proiect

162/ 2017

### 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate.** Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei

centrale, și este cuprinsă între bd. Mamaia, Strada Ion Lahovari, Strada Călărași și strada General Manu. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe bd. Mamaia, nr 49.

- **1.2.2. Regulamentul local de urbanism** aferent documentației “PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU” AVIZ DE OPORTUNITATE A NR. 20147/21.02.2018 menținut prin punctul de vedere Nr. R 35059/24.02.2020, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

### 1.3. CADRU LEGISLATIV

- Certificatul de Urbanism Nr.3765/12.12.2017;
- Certificat de Urbanism Nr. 410 din 22.01.2020;
- Aviz de Oportunitate Nr. 20147 din 21.02.2018;
- Adresa, punct de vedere menținere Aviz Oportunitate Nr. R 35059/24.02.2020;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe Bd. Mamaia, nr. 49, aprobată prin H.C.L. 513/ 23.12.2004;
- H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată, actualizată);
- Legea nr. 7/ 1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicată, actualizată;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului nr. 265/ 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/ 2005, actualizată;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- H.G.R. nr. 525/ 1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, actualizată;
- Legea privind Codul Civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin Ordinul nr. 994/ 2018;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

- Ordonanța de Guvern nr. 57/ 29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.

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

## 2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

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

**2.1.5.** Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe



care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind administrația publică locală.

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

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

Conform *Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu*, realizat de arh. Radu-Ștefan Cornescu, *majoritatea imobilelor din zona studiată, construite înainte de 1990 nu au valoare arhitecturală. Imobilele care reprezintă interes (de factură istorică) sunt cele aliniate la str. General Manu, cele de la nr. 85, 87 bis, 87A, 89 și 91, precum și imobilele de pe str. Călărași nr. 27, 29B și 31. Acestea sunt în stil eclectic cu elemente clasiciste și se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lor.*

*Se recomandă ca modificările care pot fi aduse acestor clădiri să se poată face prin extindere pe vertical în plan secund, cu p arhitectură similar sau neutră. Restul imobilelor se pot reconfigura în limita admisă de P.U.Z. (20%). De recomandat ar fi ca aceste reconfigurări să țină seama de vecinătățile atât din interiorul insulei studiate, cât și din cartier.*

*Regimul de înălțime recomandat prin P.U.Z. este de P+2 (pe str. Călărași de la nr. 19 la nr. 29B), P+4 pe bdul Mamaia și străzile alăturate. Clădirile putând avea acoperișuri tip terasă sau cu șarpantă, realizate în mod armonios față de clădirile vecine fiecărei parcele.*

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare**. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

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

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

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

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

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- iesirea în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, este interzisă;

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

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

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificată și completată prin **Ordinul 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;**
- **prevederile Codului Civil;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

### 2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

**a) Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017, actualizată în 2018 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

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

### 3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 3.1.1. 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. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată 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;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivelul pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

### 3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.  
Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.  
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.  
Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.  
Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.  
Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

## 3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCȚIILOR

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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



ulterioare. Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

- b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

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

Conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr.1937/U/17.09.2019 „se vor avea in vedere in vederea protejarii cladirile cu valoare ambientala din strada General Manu, nr. 85, 87, 87A si 91-colt cu str. Calarasi, str. Calarasi nr.29B.”

„Se vor propune pastrarea tesirii colturilor, volumetriei specifice de colt la intersectii, alinierea la aliniament, cuplarea cladirilor, acoperirea sau prelucrarea calcanelor existente, interzicerea

iesirii in consola a unor etaje intregi peste domeniul public, finisaje exterioare in culori pastelate, imprejuriri spre strada transparente cu H. max. 1,80 metri, rezolvarea locurilor de parcare necesare pe loturile proprietate privata, pastrarea latimii trotuarelor existente.”

#### d) Iluminatul arhitectural

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

În întreaga lume se folosește iluminatul arhitectural și ornamental pentru a se crea experiențe vizuale, ca parte din metodele de promovare și atragere a utilizatorilor.

Conceptul de iluminat arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

Pentru imobilele ce au deschidere la strada Stefan cel Mare si se incadreaza in subzona de reglementare M2 - Subzona mixta cu constructii H maxim = 17,00 metri cu front continuu / ZRB4 - Zona activitatilor balneare si turistice, se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- Proiectul de iluminat arhitectural va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor solicita atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, reafățizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Admiterea recepției va fi condiționată atât de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural cât și de existența tabletei cu numele arhitectului/ antreprenorului.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural:

##### 1. piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;
- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

##### 2. piese desenate:

- Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

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

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

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

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

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

#### 3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018**.

#### 3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

*Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34), conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

#### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

### **Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri.**

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

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

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

## **4.1. ZONIFICARE FUNCIONALĂ**

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

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 12366,00 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, într-o noua zonă de reglementare ce dispune de trei subzone.

Se propune astfel în cadrul zonei studiate zona de reglementare M - Zona mixta de locuinte și funcțiuni complementare acestora, cu regim de construire compact situata de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu liniarități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă



predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) propusa in cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele 3 subzone: subzona M1, subzona M2 și subzona M3.

**M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim 13,00 metri;**

**M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime maxim 23 metri;**

**M3 – Subzonă mixtă cu \*regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.**

*\*regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcelar.*

- Conform tipologiei parcelarului : alinierea se face la aliniament, se observă prezența crescută a calcanelor și a construcțiilor în regim cuplat sau înșiruit, indicatori urbani cu valoare crescută;

- Având în vedere că este o lotizare existentă, în care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezintă unele terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici;

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal transformă toată această zonă în terenuri construibile, însă nu mai permite divizarea acestora pe viitor, chiar încurajând alipirile în vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente în limita coeficienților urbanistici aprobați.

## **5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE**

### **5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU », în **suprafață de 12366,00 mp.**, se afla in **intravilanul, municipiului Constanta.**

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii complementare locuirii. Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul **CT-II-s-B-02820.**

Zona studiata dispune de o pozitionare favorabila aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare, ce se va dezvolta puternic, atât din punct de vedere al mixității funcționale, cât și din punct de vedere al regimului de înălțime, având în vederea deschiderea parcelarului la bulevardul Mamaia și proximitatea cu zona centrala a orasului

### **5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – M:**

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu liniarități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) propusa în cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele 3 subzone: subzona M1, subzona M2 și subzona M3.

**M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim 13,00 metri;**

**M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime maxim 23 metri;**

**M3 – Subzonă mixtă cu \*regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.**

*\*regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcelar.*

### **5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE**

#### **UTILIZĂRI ADMISE – M1:**

- locuințe colective mici;
- locuințe unifamiliale;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, la parterul construcțiilor;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc. la parterul construcțiilor;
- comerț cu amănuntul, la parterul construcțiilor;
- servicii sociale, colective și personale, la parterul construcțiilor;
- parcaje la subsol și/sau la sol.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M1:**

- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE - M1:**

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise** și **utilizărilor admise cu condiționări**.

### **UTILIZĂRI ADMISE - M2 + M3:**

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici / medii;
- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcaje la subsol și/ sau la sol.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M2 + M3:**

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- funcțiunile ce își desfășoară activitatea în construcții în care predomină locuirea, sau în imediata vecinătate a unor construcții ce adapostesc funcțiunea de locuire, nu vor avea un program prelungit după orele 22:00 și nu vor aduce disconfort funcțiunii de locuire prin zgomot, deseuri;
- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

### **UTILIZĂRI INTERZISE - M2 + M3:**

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări**.

## **5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

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

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

### **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- iesirea în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

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

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

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament** și cu respectarea **prevederilor O.M.S. nr. 119/2014** modificată și completată prin **Ordinul 994/2018**, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- **prevederile Codului Civil;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

Pentru toate cele trei zone funcționale reglementate prin prezenta documentație retragerile, în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat**, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi egală cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu următoarele detalieri:

- în cazul clădirilor izolate:
  - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;
- în cazul clădirilor cuplate:
  - clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;



- noua construcție se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3,00 metri;
- în cazul parcelelor înguste retragerile laterale pot fi mai mici decât 3,00 metri, în baza unui studiu de însorire verificat AF și cu respectarea Codului Civil;
- clădirile amplasate pe parcele de colț vor avea tratate fațadele orientate către cele 2 fronturi ca fațade principale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Pentru toate cele trei zone funcționale reglementate prin prezenta documentație retragerile, în cazul **regimului de construire continuu - înșiruit**:

- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
- noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

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

##### **M1:**

Toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare.

##### **M2 + M3:**

Toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **5,00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare.

#### **5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

a) **Accesurile carosabile.** Există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor pe lot trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - *Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța*, articolul 19 - articolul 20 -

articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Accesul carosabil, în cazul amplasamentului ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z., nu se poate realiza din str. Călărași, conform mențiunii din certificatul de urbanism nr. 3765 din 12.12.2017, secțiunea 3 – Regimul tehnic: accesurile se vor realiza din strada Călărași, deoarece pe terenurile înregistrate cu numerele cadastrale 236435 și 236434 nu există posibilitatea realizării unei treceri de servitute deoarece sunt edificate construcții pe ambele laturi ale loturilor.**

Astfel, **atât accesul carosabil, cât și cel pietonal se vor realiza din bd. Mamaia**, arteră de circulație la care lotul ce a generat P.U.Z., are deschidere în urma realizării procesului de alipire, act autentificat cu nr. 617/ 10.04.2018.

Conform condițiilor de elaborare a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. menționate în avizul de oportunitate nr. 20147 din 21.02.2018 menținut prin punctul de vedere al adresei nr. R 35059/24.02.2020, s-a studiat oportunitatea modificării prospectului stradal al străzilor adiacente zonei de studiu.

Astfel, se propune modificare profilelor stradale a str. General Manu și a str. Ion Lahovari, ambele cu sens unic, de categoria III, în vedere diminuării deficitului de locuri de parcare în zona studiată. Se propune introducerea de parcare, în lung, paralele cu azul strazii, pe o singura parte, amplasate integral pe partea carosabilă, astfel încât să nu afecteze accesurile pe terenurile proprietate privată, ce dispun de deschidere la stradă. Această măsură are ca scop eliberarea trotuarelor de autovehicule și îmbunătățirea traficului pietonal.

b) **Accesurile pietonale.** Se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

#### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației acestora, având în vedere prevederile **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat.**

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

## 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

- M1** - înălțimea maximă a clădirilor va fi 13,00 metri la cornișă
- M2** - înălțimea maximă a clădirilor va fi de 23,00 metri la cornișă
- M3** - înălțimea minimă a clădirilor va fi de 13,00 metri la cornișă
  - înălțimea maximă a clădirilor va fi de 25,00 metri la cornișă.

La care pentru subzonele M1 și M3, conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr.1937/U/17.09.2019 „se recomandă pastrarea unui regim maxim de înălțime P+2E pe strazile I.L Lahovari, Calarasi și General Manu, exceptând loturile de colț cu Bd. Mamaia”

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

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

## 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr.1937/U/17.09.2019 „se vor avea in vedere in vederea protejarii cladirile cu valoare ambientala din strada General Manu, nr. 85, 87, 87A si 91-colt cu str. Calarasi, str. Calarasi nr.29B.”

„Se vor propune pastrarea tesirii colturilor, volumetriei specifice de colt la intersectii, alinierea la aliniament, cuplarea cladirilor, acoperirea sau prelucrarea calcanelor existente, interzicerea iesirii in consola a unor etaje intregi peste domeniul public, finisaje exterioare in culori pastelate, imprejmuiiri spre strada transparente cu H. max. 1,80 metri, rezolvarea locurilor de parcare necesare pe loturile proprietate privata, pastrarea latimii trotuarelor existente.”

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat si pe proprietăți private sau pe fatadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

***Propuneri de intervenție în zona de încadrare a P.U.Z., conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, Str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu întocmit de arh. Radu-Ștefan Cornescu, în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu:***

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;



- *păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;*
- *păstrarea împrejmuirilor istorice din fier forjat;*
- *păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;*
- *evitarea țiglei de tablă;*
- *păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;*
- *evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;*
- *evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;*
- *interzicerea amplasării aparaturii și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.*

**În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:**

- *evitarea comasării loturilor istorice;*
- *retragerea de la stradă a clădirilor cu mai multe niveluri, în scopul atenuării masivității, oferirea de spații de parcare pe parcelă și a distanței necesare rampei către subsol/ demisol;*
- *evitarea exprimării de calcane pe limitele laterale de proprietate;*
- *retragerea în adâncime a etajului superior la regim de înălțime mai mare de P+2;*
- *acoperișuri în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streășină redusă, sau în terasă – la clădiri până la P+2;*
- *acoperire în terasă la regim de înălțime mai mare decât P+2.*

### 5.2.7. ILUMINATUL ARCHITECTURAL

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

În întreaga lume se folosește iluminatul arhitectural și ornamental pentru a se crea experiențe vizuale, ca parte din metodele de promovare și atragere a utilizatorilor.

Conceptul de iluminat arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

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

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

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

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

## 5.2.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată 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;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

### REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără

affectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Conform avizelor emise de institutiile avizatoare detinatoare de utilitati urbane, se prezinta urmatoarele tipuri de retele in zona:

În zona de studiu exista rețea electrică de distribuție, noul obiectiv putând fii racordat la aceasta, conform condiționărilor din avizul de amplasament favorabil nr. 319372356/28.07.2020 eliberat de S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., aviz eliberat anterior prin nr. 268820499/20.06.2019 si nr. 208375209/08.02.2018

Conform avizului favorabil nr. 315.482.066/04.09.2020 eliberat de Engie - Distrigaz Sud Rețele, zona analizată este traversată de instalații de distribuție a gazelor naturale ce alimentează imobilele din zona de studiu, aviz eliberat anterior prin nr. 314025778/11.06.2019 si nr. 312.375.733/13.02.2018

Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. B13452/ 28.07.2020, eliberat de R.A.D.E.T. Constanța, zona studiată este traversată de rețele termice, aviz eliberat anterior prin nr. B3504/ 05.03.2018.

Conform avizului de amplasament nr. 106/2150 din 09/03/2018 eliberat anterior cu nr. 106/2150 din 09/03/2018, de RAJA S.A. Constanta, in zona studiată exista rețele de alimentare cu apa si de colectare a apelor uzate. Pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. există un bransament de apă Dn. 40mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn. 100mm F și un racord de canalizare executat în colectorul unitar Dn. 3000 mm B (H=4,02) cu cămine de vizitare.

Conform avizului condiționat nr. 729/27.07.2020, eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zona lucrării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc. aviz eliberat anterior prin nr. 153/ 14.02.2018 si nr 984/12.06.2019

## 5.2.9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Se recomandă, după caz, că 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

## 5.2.9. ÎMPREJMUIRI

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

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

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri.**

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

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

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

### 5.3.1. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

|    |   |                     |
|----|---|---------------------|
| M1 | - | P.O.T. maxim = 54%; |
| M2 | - | P.O.T. maxim = 48%; |
| M2 | - | P.O.T. maxim = 54%; |

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

|    |   |                                  |
|----|---|----------------------------------|
| M1 | - | C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.; |
| M2 | - | C.U.T. maxim = 2.30 mp./ A.D.C.; |
| M3 | - | C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.; |

## 6. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.**

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

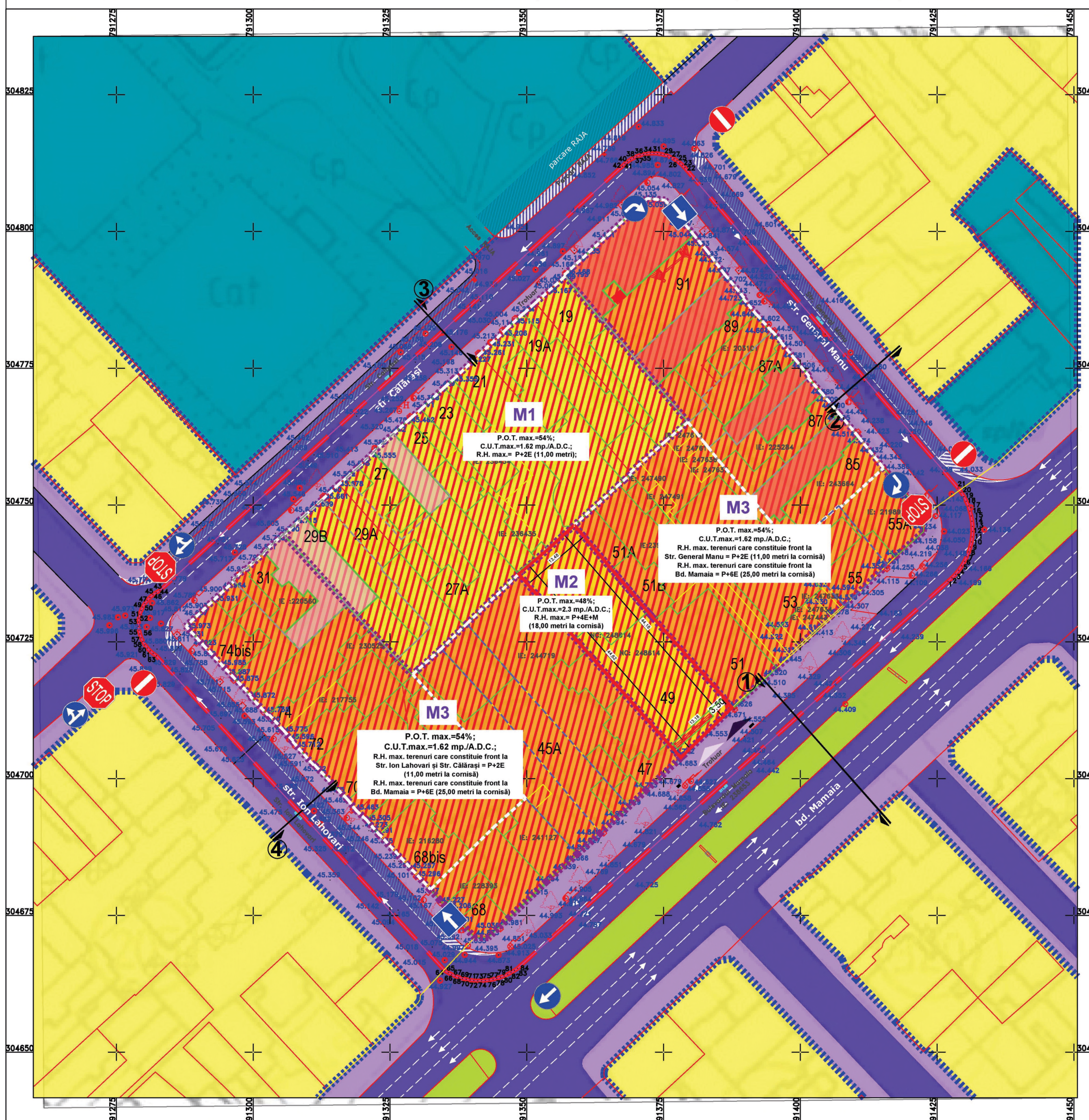
Întocmit,  
Urb. Florin Tanase

Verificat,  
Urb. Alexandru BĂJENARU





**ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA, STR. ION LAHOVARI, STR. CALARASI, STR. GENERAL MANU**

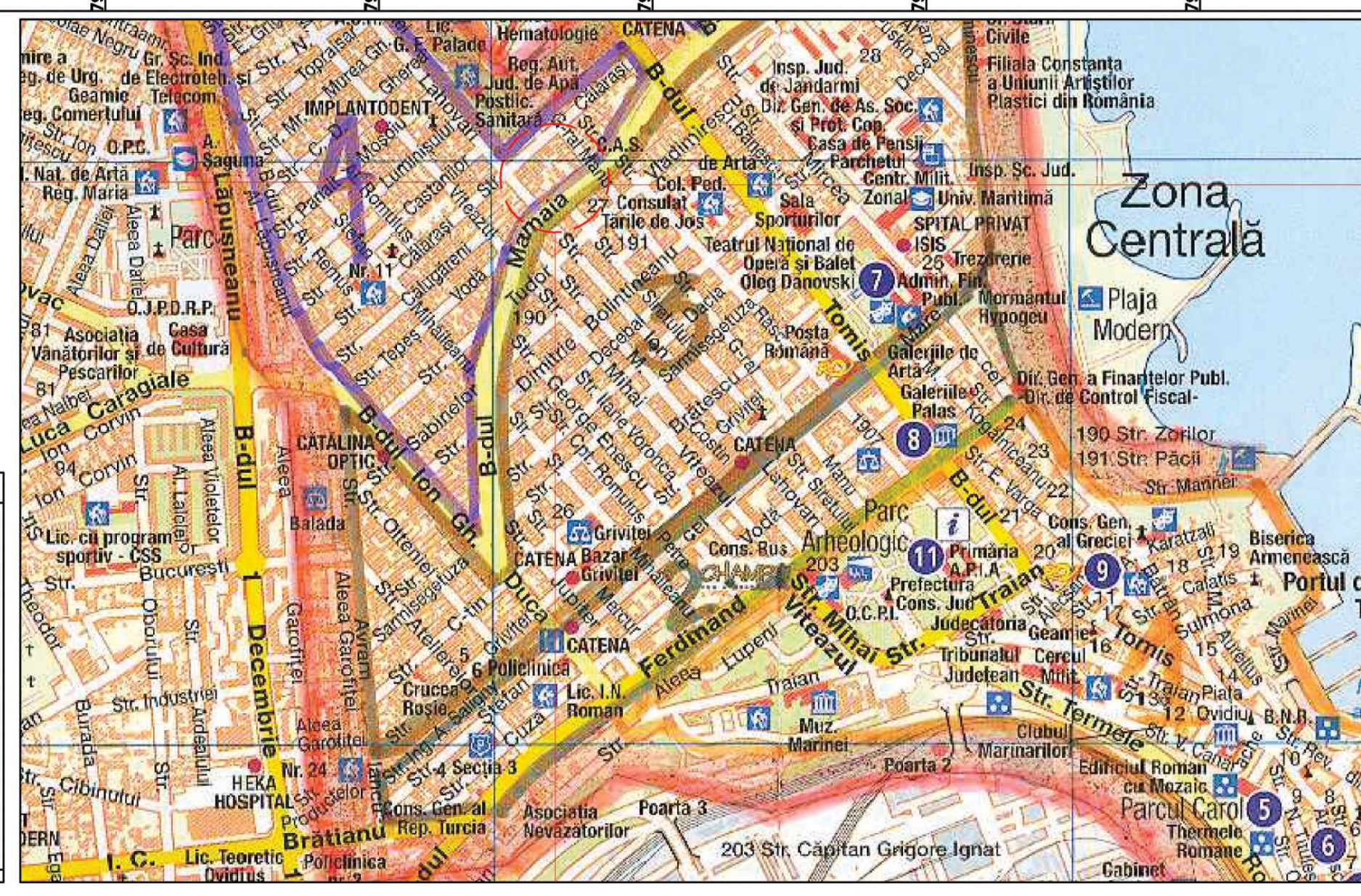


**Legendă ridicare topografică**

- Limita zona studiata
- Limita e-terea
- Construcții
- Canalizare
- Stalp beton
- Lampadar
- Gaz
- Panou electric
- Hidrant
- Semn de circulație
- Copac
- Scurgere ape pluviale
- Punct cota

**INVENTARIER DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTE STEREO 70**

| Nr. | Coordonate X (m) | Coordonate Y (m) | Coordonate Z (m) |
|-----|------------------|------------------|------------------|
| 1   | 291472           | 304825           | 110.00           |
| 2   | 291472           | 304800           | 110.00           |
| 3   | 291472           | 304775           | 110.00           |
| 4   | 291472           | 304750           | 110.00           |
| 5   | 291472           | 304725           | 110.00           |
| 6   | 291472           | 304700           | 110.00           |
| 7   | 291472           | 304675           | 110.00           |
| 8   | 291472           | 304650           | 110.00           |
| 9   | 291472           | 304625           | 110.00           |
| 10  | 291472           | 304600           | 110.00           |
| 11  | 291472           | 304575           | 110.00           |
| 12  | 291472           | 304550           | 110.00           |
| 13  | 291472           | 304525           | 110.00           |
| 14  | 291472           | 304500           | 110.00           |
| 15  | 291472           | 304475           | 110.00           |
| 16  | 291472           | 304450           | 110.00           |
| 17  | 291472           | 304425           | 110.00           |
| 18  | 291472           | 304400           | 110.00           |
| 19  | 291472           | 304375           | 110.00           |
| 20  | 291472           | 304350           | 110.00           |
| 21  | 291472           | 304325           | 110.00           |
| 22  | 291472           | 304300           | 110.00           |
| 23  | 291472           | 304275           | 110.00           |
| 24  | 291472           | 304250           | 110.00           |
| 25  | 291472           | 304225           | 110.00           |
| 26  | 291472           | 304200           | 110.00           |
| 27  | 291472           | 304175           | 110.00           |
| 28  | 291472           | 304150           | 110.00           |
| 29  | 291472           | 304125           | 110.00           |
| 30  | 291472           | 304100           | 110.00           |
| 31  | 291472           | 304075           | 110.00           |
| 32  | 291472           | 304050           | 110.00           |
| 33  | 291472           | 304025           | 110.00           |
| 34  | 291472           | 304000           | 110.00           |
| 35  | 291472           | 303975           | 110.00           |
| 36  | 291472           | 303950           | 110.00           |
| 37  | 291472           | 303925           | 110.00           |
| 38  | 291472           | 303900           | 110.00           |
| 39  | 291472           | 303875           | 110.00           |
| 40  | 291472           | 303850           | 110.00           |
| 41  | 291472           | 303825           | 110.00           |
| 42  | 291472           | 303800           | 110.00           |
| 43  | 291472           | 303775           | 110.00           |
| 44  | 291472           | 303750           | 110.00           |
| 45  | 291472           | 303725           | 110.00           |
| 46  | 291472           | 303700           | 110.00           |
| 47  | 291472           | 303675           | 110.00           |
| 48  | 291472           | 303650           | 110.00           |
| 49  | 291472           | 303625           | 110.00           |
| 50  | 291472           | 303600           | 110.00           |
| 51  | 291472           | 303575           | 110.00           |
| 52  | 291472           | 303550           | 110.00           |
| 53  | 291472           | 303525           | 110.00           |
| 54  | 291472           | 303500           | 110.00           |
| 55  | 291472           | 303475           | 110.00           |
| 56  | 291472           | 303450           | 110.00           |
| 57  | 291472           | 303425           | 110.00           |
| 58  | 291472           | 303400           | 110.00           |
| 59  | 291472           | 303375           | 110.00           |
| 60  | 291472           | 303350           | 110.00           |
| 61  | 291472           | 303325           | 110.00           |
| 62  | 291472           | 303300           | 110.00           |
| 63  | 291472           | 303275           | 110.00           |
| 64  | 291472           | 303250           | 110.00           |
| 65  | 291472           | 303225           | 110.00           |
| 66  | 291472           | 303200           | 110.00           |
| 67  | 291472           | 303175           | 110.00           |
| 68  | 291472           | 303150           | 110.00           |
| 69  | 291472           | 303125           | 110.00           |
| 70  | 291472           | 303100           | 110.00           |
| 71  | 291472           | 303075           | 110.00           |
| 72  | 291472           | 303050           | 110.00           |
| 73  | 291472           | 303025           | 110.00           |
| 74  | 291472           | 303000           | 110.00           |
| 75  | 291472           | 302975           | 110.00           |
| 76  | 291472           | 302950           | 110.00           |
| 77  | 291472           | 302925           | 110.00           |
| 78  | 291472           | 302900           | 110.00           |
| 79  | 291472           | 302875           | 110.00           |
| 80  | 291472           | 302850           | 110.00           |
| 81  | 291472           | 302825           | 110.00           |
| 82  | 291472           | 302800           | 110.00           |
| 83  | 291472           | 302775           | 110.00           |
| 84  | 291472           | 302750           | 110.00           |
| 85  | 291472           | 302725           | 110.00           |
| 86  | 291472           | 302700           | 110.00           |
| 87  | 291472           | 302675           | 110.00           |
| 88  | 291472           | 302650           | 110.00           |
| 89  | 291472           | 302625           | 110.00           |
| 90  | 291472           | 302600           | 110.00           |
| 91  | 291472           | 302575           | 110.00           |
| 92  | 291472           | 302550           | 110.00           |
| 93  | 291472           | 302525           | 110.00           |
| 94  | 291472           | 302500           | 110.00           |
| 95  | 291472           | 302475           | 110.00           |
| 96  | 291472           | 302450           | 110.00           |
| 97  | 291472           | 302425           | 110.00           |
| 98  | 291472           | 302400           | 110.00           |
| 99  | 291472           | 302375           | 110.00           |
| 100 | 291472           | 302350           | 110.00           |



Amplasamentul ce a generat prezenta documentatie este amplasat in situl urban, conform L.M.I., de importanta locala (B), situat pe pozitia 484, inregistrat cu codul CT-II-s-B-02820.

**SITUL include urmatoarele strazi:**  
 - Bd. Mamaia (front NV - Duca I. Gh. - Rascoala 1907), str. Duca I. Ghe., Mihailianu St., Remus, Romulus, Mihai Viteazul, Lahovari I., G-ral Manu, Bolinteanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tesep Vodă, Călugăreni, Călărași, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoilo, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Gh., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flămânda, Vulcan Petru.

Conform Studiului istoric si de morfologie a parterului, intocmit de arhitect Cornescu Radu: in zona studiata nu exista monumente de arhitectura si aceasta nu se afla nici in raza de protectie (de 100 m.) a vreunui monument istoric. Cele mai apropiate monumente istorice fata de zona studiata sunt "Internatul Colegiului National Pedagogic Constantin Bratescu" de pe str. Rascoalei (cod LMI - CT-II-m-A-02833) la 202 m. si Biserica Sf. Iparhiti Constantin si Elena de pe str. St. Mihailianu (cod LMI CT-II-m-B-02823), la ca. 230 m.

**Zona de studiu este delimitata astfel:**  
 - La Nord-Est: Strada General Manu;  
 - La Sud-Est: Bd. Mamaia;  
 - La Sud-Vest: Strada Ion Lahovari;  
 - La Nord-Vest: Strada Călărași;

**Terenul ce a generat prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.Z. este delimitata astfel:**  
 - La Nord-Est: Proprietate privata;  
 - La Sud-Est: Bd. Mamaia;  
 - La Sud-Vest: Proprietate privata;  
 - La Nord-Vest: Proprietate privata;

**LEGENDA**

**Limite**

- Limită zonă de studiu P.U.Z. S. = 12366,00 mp.
- Limită amplasament ce a generat P.U.Z. N.C. 248614 S. = 587,00 mp.
- Limită U.T.R. existente
- Limită U.T.R. propus prin prezenta documentatie de tip P.U.Z.
- Limită terenuri ce constituie front la: str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă)

**Circulații**

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Demarcatie benzi de circulație
- Sens de mers
- Parcare amenajată - propusă
- Acces carosabil teren cu bordura coborata
- Acces pietonal teren ce a generat PUZ

**Zonificare funcțională - existentă în proximitate**

- Reglementari aferente locuințe individuale/ cuplate/ insiruite
- Echipeamente publice
- Spațiu verde amenajat

**Zonificare funcțională - propusă**

- M1 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum: P+2E (11,00 metri la cornisă)
- M2 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum: P+4E+M (18,00 metri la cornisă)
- M3 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum: terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă); terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă).

**Valoarea imobilelor din zona studiata conf. Studiul Istoric**

- Imobile cu valoarea arhitecturală
- Imobile cu valoare arhitecturală în general mica spre medie
- Imobile care identifica componente artistice cu valoarea inegala

**Atenție trecere de pietoni**

- Stop
- Interzis
- Oprirea interzisă
- Sens unic
- Obligatoriu înainte sau la dreapta
- Obligatoriu la dreapta
- Obligatoriu înainte

**U.T.R. - uri și INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI în zona de studiu**

| U.T.R.       | S. (mp.)       | P.O.T. | C.U.T. (mp./A.D.C.) | R.H. (m.)   | S.c. (mp.)      | S.d. (mp.)       |
|--------------|----------------|--------|---------------------|-------------|-----------------|------------------|
| M1           | 2.426,93       | 54%    | 1,62                | 13,00       | 1.310,54        | 3.931,63         |
| M2           | 587,00         | 48%    | 2,30                | 23,00       | 281,76          | 1.350,10         |
| M3           | 6.068,88       | 54%    | 1,62                | 13,00-25,00 | 3.277,19        | 9.831,58         |
| <b>TOTAL</b> | <b>9082,81</b> |        |                     |             | <b>4.869,49</b> | <b>15.113,31</b> |

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. PROPUȘI**

| ZONIFICARE  | mp.             | %           |
|---|-----------------|-------------|
| M1 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum P+2E (11,00 metri la cornisă)  | 2.426,93        | 19,63%      |
| M2 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum P+4E+M (18,00 metri la cornisă)  | 587,00          | 4,75%       |
| M3 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum: terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă); terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă). | 6.068,88        | 49,08%      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>9.082,81</b> | <b>100%</b> |

**NOTA:** Spațiile verzi se asigură conform H.C.C.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

**NOTA:** Asigurarea locurilor de parcare necesare se vor realiza conform destinației construcției, respectând prevederile H.C.I.13/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizată pe 19.01.2018.

Pentru a fluidiza atât circulația auto, precum și cea pietonală, se propune amenajarea de parcuri paralele cu axul străzii, fără a incomoda accesul pe loturi, astfel:

- str. Călărași - parcuri pe frontul de nord al străzii, intervenindu-se asupra lățimii trotuarului aferent.
- str. Lahovari - parcuri pe partea dreaptă a părții carosabile, în sensul de mers
- str. General Manu - parcuri pe partea stângă a părții carosabile, în sensul de mers

Pentru restul locurilor unde în prezent se parchează spontan, se va interzice staționarea.

**NOTA:** Pentru terenul cu număr cadastral 247480 se păstrează regimul de înălțime P+6E pe durata de viață a construcției existente pe teren, după desființarea acesteia terenul se va supune reglementărilor prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z., conform U.T.R. propus M3 - Subzonă mixtă cu regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.

**NOTA:** Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. are în vedere autorizația de construire nr. 368/15.03.2019, dar și fondul construit de la bd. Mamaia atât din zona de studiu, cât și din vecinătate. Documentația are ca scop crearea unei imagini unitare din punct de vedere funcțional, dar și din punct de vedere al modului de construire.

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘI**

Zona mixtă (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- M1 - Subzonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2E (11,00 metri la cornisă);
- M2 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime maxim P+3E+M (18,00 metri la cornisă);
- M3 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime maxim: terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă); terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă).

**REGIM DE CONSTRUIRE COMPACT - situație de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.**  
 \*regim de construire compact - situație de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.

**UTILIZĂRI ADMISE - M1:**

- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale la parterul clădirilor;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc. la parterul clădirilor;
- comerț cu amănuntul la parterul clădirilor;
- servicii sociale, colective și personale la parterul clădirilor;
- locuințe colective mici;
- locuințe unifamiliale;
- parcuri la subsol/ sol.

**UTILIZĂRI ADMISE - M2 + M3:**

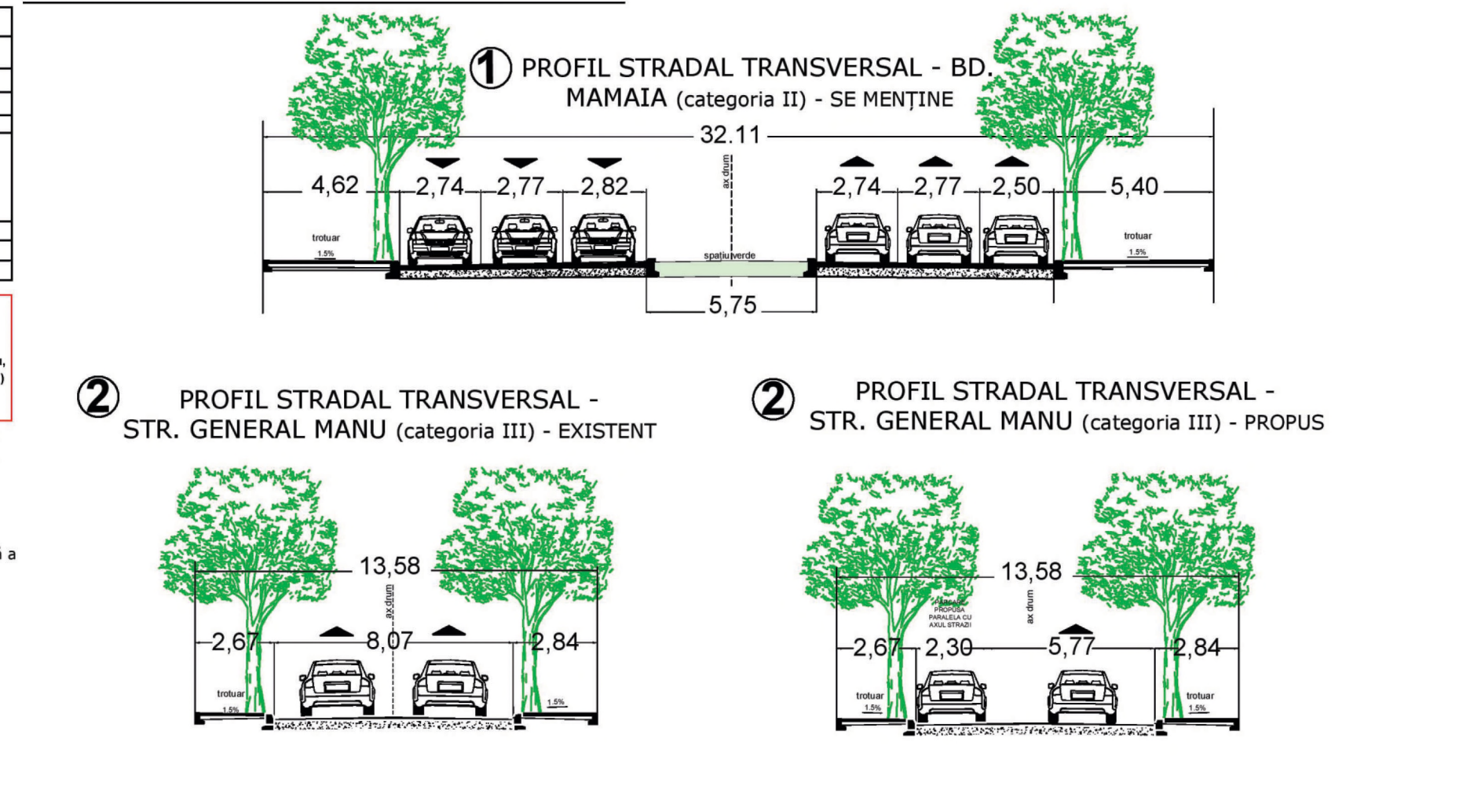
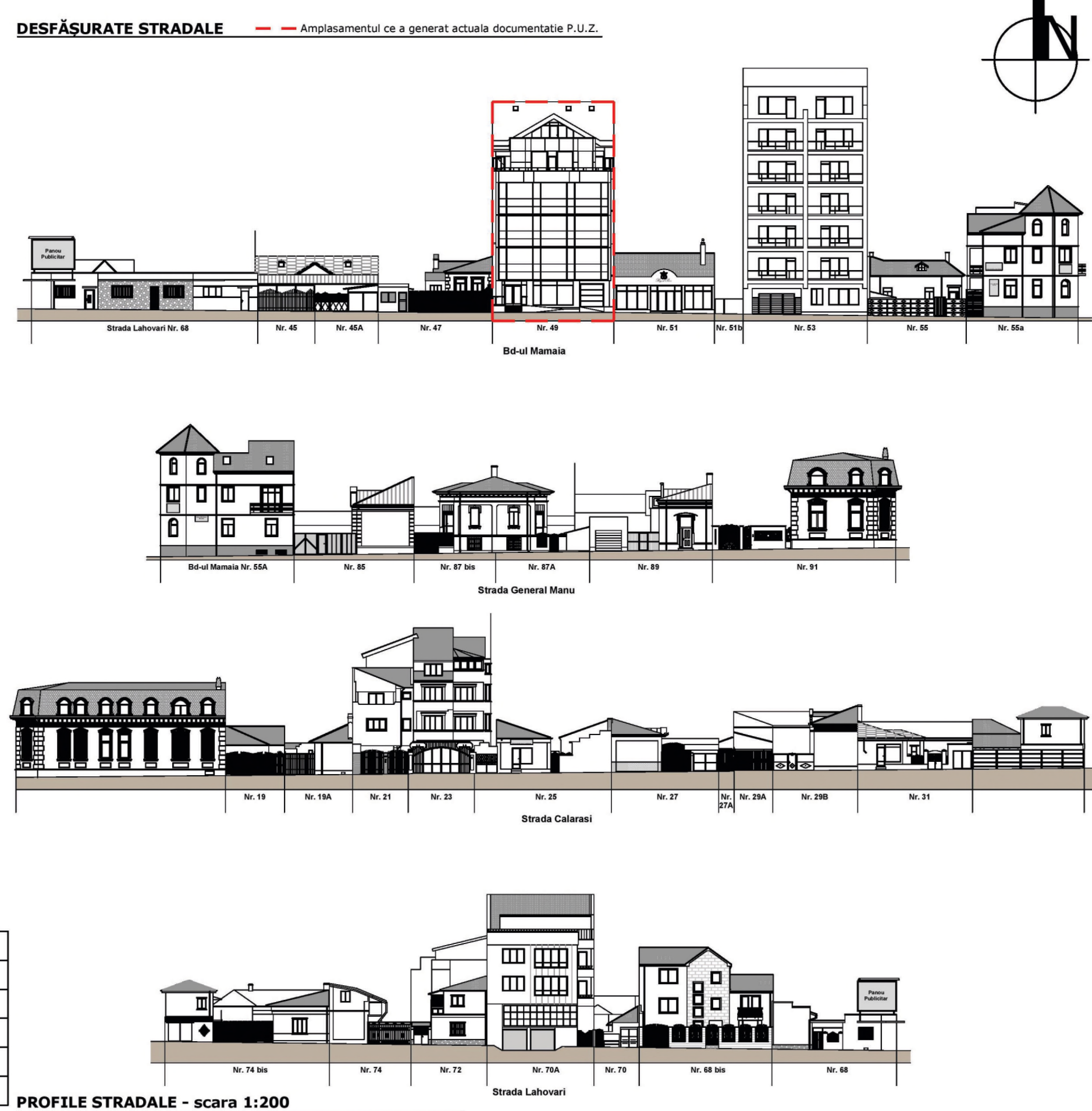
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafele etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici/medii;
- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcuri la subsol/ sol.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M1:**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M2+M3:**

- se admit spații pentru amănuntul grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuințe administrative/ portuarului angajat permanent;
- funcțiunile ce își desfășoară activitatea în construcții în care predomină locuirea, sau în imediați vecinătate a unor construcții ce adăpostesc funcțiunile de locuire, nu vor avea un program îngust după ora 22:00 și nu vor aduce disconfort funcțiunii de locuire prin zgomot, deseur;
- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.



3. PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

3. PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPUȘI

4. PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. ION LAHOVARI (categoria III) - EXISTENT

4. PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. ION LAHOVARI (categoria III) - PROPUȘI

**PLAN TOPOGRAFIC** Topocad Serv S.R.L.

**STUDIO** S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANȚA

**Beneficiar:** S.C. ARKAS SHIPPING & TRANSPORT S.A. - SUCURSA LA CONSTANȚA S.C. ARKAS OCEANIC & FREIGHT ANDRIN (SOCIETATE S.C. ARKAS DACIA S.R.L. MOROZIANU NEHAIU - EDUARD, MOROZIANU DANIELA PREȘ. S.C. ROMAR SHIPPING & TRANSPORT S.R.L.)

**Titlu proiect:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA, STR. ION LAHOVARI, STR. CALARASI, STR. GENERAL MANU Adresa imobil: Bd. Mamaia, nr. 49

**Titlu plansa:** PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**Scara:** 1/500

**Format:** A1

**Data:** 09/2021

**Pr. nr.:** 162/2017

**Faza:** P.U.Z.

**Plansa nr.:** U-03.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refotolizarea sau prezentarea sa publică fara acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.