



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

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

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.09. 2020.

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

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

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

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

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


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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 11 împotriva, - abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COJOC MARIORA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



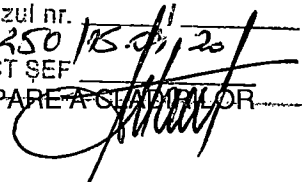
CONSTANȚA

NR. 365 / 21.09. 2020

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

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

CUPRINS

PARTEA I	DISPOZITII GENERALE
CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE	
Articolul 1 – Definitie si scop	
Articolul 2 – Domeniul de aplicare	
PARTEA II	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL	
CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	
CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	
CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	
CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	
PARTEA III	ZONIFICAREA FUNCTIONALA
CAPITOLUL 8 – ZONE DE REGLEMENTARE	
Articolul 3– Lista zonelor de reglementare	
PARTEA IV	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL	
Articolul4 - Zone protejate	
CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII – PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE	
GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI	<p>Județul CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexă la avizul nr. 14/250/15.01.2011 ARHITECT ȘEF</p> 
SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA	
Articolul 5-Utilizari admise	
Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari	
Articolul 7-Utilizari interzise	
SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR	
Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor	
Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament	
Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare	
Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	
Articolul12- Circulatii si accesuri	
Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor	
Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor	
Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor	
Articolul16- Conditii de echipare edilitara	
Articolul17- Spatii libere si plantate	
Articolul18- Imprejmuiri	
SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	
Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului	
Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului	
CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE	
Articolul 21 – Intrarea in vigoare	
PARTEA I	DISPOZITII GENERALE

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

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

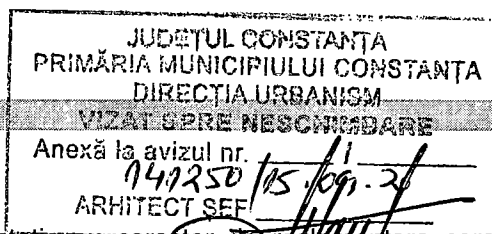
CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

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

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc



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

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

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

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 ELIBERAT SPRE NESCINDARE
 Anexă la avizul nr. 1
 141250 / 28.09.20
 ARHITECT ȘEF

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

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

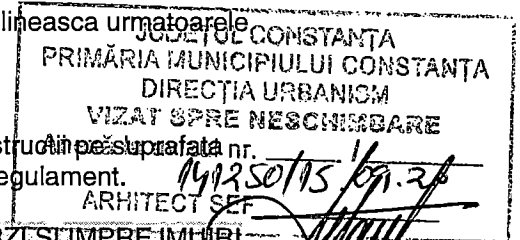
- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care li greveaza) ale acestuia.

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

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

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

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



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

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

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

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2E

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

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

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

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

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

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

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

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

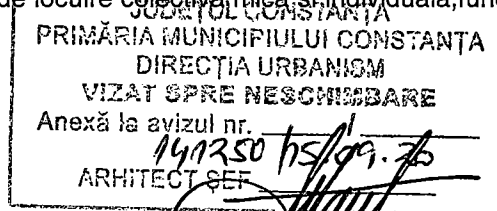
În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a statului, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni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

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

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



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

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

ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

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

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

-locuințe colective

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

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

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

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

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

-Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

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

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

-Funcțiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica și siguranta nationala.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

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

ARHITECT SE
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr.

140250/15.09/20

ARHITECT SE

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

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

ZR3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 7-Utilizari interzise

ZR1-LOCUINTE INDIVIDUALE

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

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

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

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

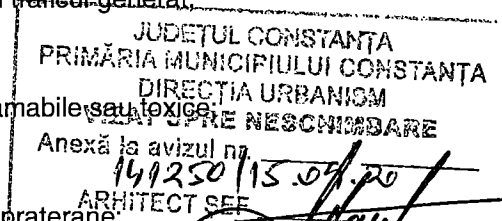
-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;

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

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



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

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

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

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

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;

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

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

ZR3- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI EXISTENTE SI PROPUSE

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

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros;

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

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;

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

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

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

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

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

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

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

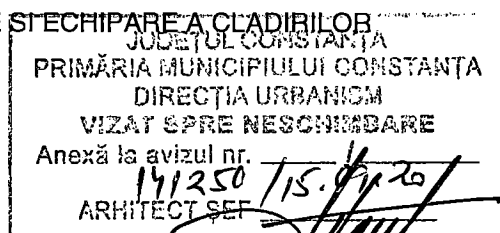
- nu se admit functiuni ce nu vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile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

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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



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

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

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

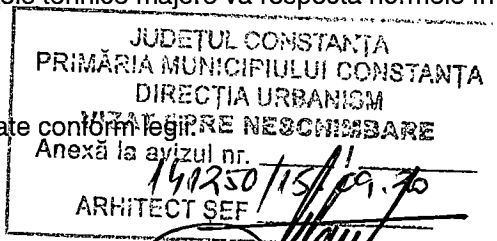
ZRV-PARCURI, GRADINI PUBLICE ORASENESTI SI DE CARTIER, SCUARURI SI FASII PLANTATE PUBLICE

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

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

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

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



Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

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

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

ZR1,ZR2,ZR3

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

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

ZR4

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

ZRS

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

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

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

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

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

ZRV

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

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

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

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile acestui lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
 - distanța minima dintre cladirile existente si propuse pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile propuse si existente de pe aceeasi parcela se vor putea construi alipite pe zonele cu fatade calcan;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ZRS

In cazul adăugării de noi clădiri:

- distanța minima dintre cladirile existente si propuse pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
 - cladirile propuse si existente de pe aceeasi parcela se vor putea construi alipite pe zonele cu fatade calcan;
- Se vor pastra intre cladiri distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

ZRV

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
191 250/15.09/20
ARHITECT ȘEF

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

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

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

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

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

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

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

ZRV

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

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

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

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

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

ZRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 13 - Parcaje

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

ZRS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DEPARTAMENTUL DE URBANISM
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
Anexă la avizul nr. 141870/15.09.23

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

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

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

ZRV1

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

Articolul 14 – Inaltimea constructiilor

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4

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

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

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

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

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

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

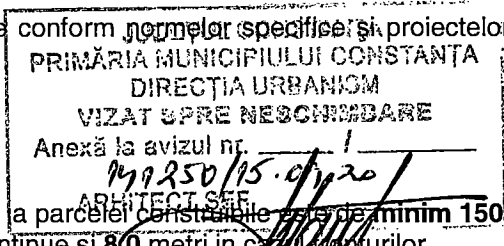
Inaltimea maxima a unei constructii va fi calculata de la cota trotuarului amenajat pana la punctul cel mai inalt al aticului/cornisei.

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

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

ZR1,ZR2

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



ZR3

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

ZR4

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

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

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

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

ZRV

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

ZRS

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

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

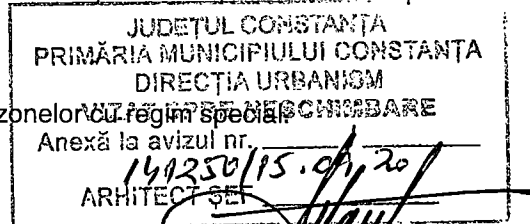
Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul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

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

ZR1,ZR2,ZR3,ZR4,ZRV

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

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



- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.
- La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

ZRS

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

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

Articolul 16 –Condiții de echipare edilitara

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

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articol nr.

14/2019/15.10.2019

Articol nr. 16/15.10.2019

viabile.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul asociației de proprietari,
- în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

Suprafața minimă de spații verzi vor fi conform HCJC 152/2013, din care spațiile verzi amenajate la nivelul solului, pe pământ vegetal, trebuie să fie minim 25% din suprafața terenului.

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

ZRS

Suprafața minimă de spații verzi vor fi conform HCJC 152/2013, din care spațiile verzi amenajate la nivelul solului, pe pământ vegetal, trebuie să fie minim 25% din suprafața terenului.

ZRV

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

Articolul 18- Împrejmuiri

ZR1, ZR2, ZR3, ZR4

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

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

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

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

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

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

ZRV

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.

140250/15.01.20

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

ZRS

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

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

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

ZR1

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

ZR2

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

ZR3

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

ZR4

Conform HGR 525/1996, anexa 2, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului astfel, pentru zonele mixte, procentul maxim de ocupare a terenurilor este de 70%. Ținând cont de acest aspect, POT-ul maxim propus pentru ZR4, zona cu funcțiuni mixte, este 50%.

ZRS

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

ZRV

POTmaxim-10%

POT-ul maxim s-a stabilit conform legii 24/2007, articolul 18, ce stabilește suprafața maximă ce poate fi ocupată de construcții în zonele cu destinație de spații verzi.

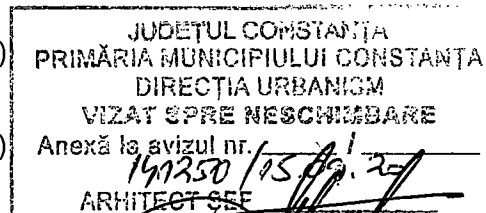
În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament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

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

Articolul 20-Coficient maxim de utilizare a terenului

ZR1

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



ZR2

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

ZR3

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

ZR4

CUT maxim-3,5

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

ZRS

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

ZRV

CUTmaxim-0,2.

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

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

CAPITOLUL 11- INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

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

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

CONSILIUL LOCAL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă-la avizul nr. 149250/15.09.20
ARHITECT SEF

Intocmit de S.G.G.
Urb. Marculescu Roxana
MARCULESCU
ROXANA
CONSTANTA

PLAN DE ACTIUNE

Planul de actiune pentru zona de studiu este prezentat mai jos.

Etapizarea si finantarea lucrarilor propuse prin PUZ pe terenul ce l-a generat va fi astfel:

Timp scurt (1 - 3 luni):

- obtinerea certificatului de urbanism, a avizelor necesare, intocmirea proiectului si obtinerea autorizatiei de constructie pentru investitia propusa
- costuri suportate de către beneficiar;

Timp mediu (6 luni):

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplură etc.)
- executarea construcțiilor din cadrul SRM la roșu (fundații ziduri stâlpi și învelitori)
- executarea racordurilor și branșamentelor
- costuri suportate de către beneficiar;

Timp lung (1 an):

- construire căi de acces corespunzătoare în incintă
- executarea finisajelor clădirilor
- realizarea rețelilor interioare
- dotare clădirii cu echipamente
- receptionarea și intabularea construcției propuse
- costuri suportate de către beneficiar.

Etapizarea si finantarea lucrarilor propuse prin PUZ pe restul zonei de studiu va fi astfel:

Timp lung (peste 1 an):

- obtinere autorizatie de constructie pentru parcare si accesele pietonale, ocazional carosabile propuse
- realizarea investitiei parcare si accese pietonale, ocazional carosabile
- receptionarea si intabularea constructiei propuse
- costuri suportate de către municipalitate.

Timp foarte lung (peste 3 ani)

- obtinere autorizatie de constructie pentru drumul colector din restul zonei studiate si pentru seaua de coasta si pentru retelele edilitare ce le vor subtraversa
- amplasare retele edilitare subterane in zona drumurilor propuse
- realizarea investitiei
- receptionarea si intabularea investitiilor propuse
- costuri suportate de către municipalitate.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU

