

ROMÂNIA  
JUDEJUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DIÑESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 298/23.06.2023  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal „Park & Ride Nord”,  
municipiul Constanța,  
inițator UAT municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 119960/23.06.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 114634/16.06.2023,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 119973/23.06.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27<sup>1</sup> lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- prevederile contractului de prestări servicii de proiectare nr. 163246/26.08.2019 „Servicii de proiectare în vederea elaborării și întocmirii documentației de urbanism PUZ în municipiul Constanța” lot 4: elaborare documentație de urbanism PUZ (plan urbanistic zonal) „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța;

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.

### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța, inițator UAT municipiul Constanța, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Zona reglementată în suprafață de 35 ha este situată în cartierul Zona comercială N-V, fiind delimitată de bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu, al. Stadionului, str. Ștefăniță Vodă, incintă VIVO, str. Anton Cehov și limite cadastrale.

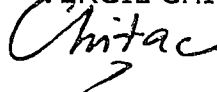
Art. 2 - Documentațiile de urbanism aprobate prin HCL nr. 213/2022 și HCL nr. 174/2023 rămân aplicabile și își mențin valabilitatea conform hotărârilor prin care au fost aprobate.

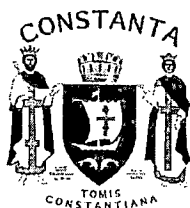
Art. 3 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 4 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 119968/23.06.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile contractului de prestări servicii de proiectare nr. 163246/26.08.2019 cu obiect „Servicii de proiectare în vederea elaborării și întocmirii documentației de urbanism PUZ în municipiul Constanța” lot 4: elaborare documentație de urbanism PUZ (plan urbanistic zonal) „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2431/12.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.10.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 102216/25.05.2023, avizul nr. 114634/16.06.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța, inițiator UAT municipiul Constanța.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

În temeiul prevederilor contractului de prestări servicii de proiectare nr. 163246/26.08.2019 privind elaborarea Planului urbanistic zonal „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța, inițiator UAT municipiul Constanța;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 114634 din 16.06.2023**

pentru Planul urbanistic zonal „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța,

Inițiator: UAT municipiul Constanța

Proiectant: Asocierea Project Resolv Consulting SRL - Mass Publishing & Partners SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Răzvan Cristescu – manager de proiect

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Zona studiată în suprafață de 35 ha este situată în cartierul Zona comercială N-V, fiind delimitată de bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu, al. Stadionului, str. Ștefăniță Vodă, incintă VIVO și limite cadastrale.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE conform **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **286/ 29.06.2006 detaliat prin HCL nr. 559/19.12.2019:**

- **UTR 1 - SURSA DE APĂ CIȘMEA** - Delimitarea UTR: spre nord: DN2A -prelungire bd. Tomis ; spre vest: limita PUZ, vecin zona PUZ Palazu Mare III ; spre est: bd. Aurel Vlaicu ; spre sud: alee carosabilă în dreptul străzii Ștefăniță Vodă

- **Caracteristica principală:** cea mai mare parte a terenului face parte din incinta sursei de apă Cișmea IA și în zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea IA.

- **Funcțiuni permise:** a) în incinta sursei de apă: zonă funcțională exclusivă; b) în terenul cuprins în zona de protecție cu regim sever: spațiu verde și funcțiuni acceptate de RAJA ; c)

în terenul dintre limita de protecție sanitară cu regim sever și limita UTR: funcțiuni care sunt acceptate în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă necesar aviz RAJA.

- **Regim de înălțime:** nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG). Înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul).

- **Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Aurel Vlaicu și a rezolvării intersecției bd. Aurel Vlaicu denivelat sau la nivel. conform necesităților funcționale

- **Caracteristici arhitecturale ( materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității. **fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **acoperișurile** - pot fi în terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în specificul localității ; Se va prefera acoperișul în terasă. Panta acoperișurilor va fi de maxim 30 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, materialele compozite, tabla profilată. **Împrejmuirile:** -spre stradă- vor fi cu înălțimea de maxim 2m, de preferat din elemente traforate, grilaje metalice, sau care permit transparentță. de delimitare cu vecinii- înălțimea de 2m, materiale opace. platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasata încât sa permită evacuarea rapidă și fără sa creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **Interdicții temporare sau definitive** (vezi și pct.11 ): în zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă se interzice orice fel de construcție sau amenajare cu excepția celor ce țin de funcționarea sursei de apă; terenul dintre limita actuală a incintei de apă Cișmea IA și limita de protecție cu regim sever va trece în administrarea RAJA. În terenul dintre limita de protecție cu regim sever și limita UTR sunt interzise orice construcții, amenajări sau activități care pot constitui un pericol pentru siguranța, confortul și sănătatea locuitorilor și a persoanelor aflate la locul de muncă. se interzice orice construcție în zona de influență a amenajării intersecției bd. Tomis-bd. 8.4.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** În acest caz există două tipuri de zone protejate, cu condiții specifice de protecție: zona cu protecție sanitară cu regim sever: - ce se solicită a trece în administrarea RAJA și în care se aplică reglementările din HG 930/2005- cap. 7 ; Zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005- cap.5.

- **Condiționări legate de echiparea tehnico-edilitară:** amplasarea de noi conducte va ține seama de terenul vizat pentru rezolvarea intersecției bd. Tomis-bd. Aurel Vlaicu. conductele de canalizare se vor amplasa în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă. Extras din HG 930/2005-capVII- referitor la zona de protecție sanitară cu regim sever: Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever; Art. 24. - Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Art. 25. - în zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și: a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor; b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel; c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preveni pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante; d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșității sistemelor de canalizare. Art. 26. - În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise: a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate; b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever; c) pescuitul și scăldatul; d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor. Art. 27. - În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție: a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului; b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, pâlnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant. Art. 28. - (1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. (2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice; b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate; c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale; d) pășunatul. Art. 29. -

Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărute împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

- **UTR 2 - LOTURI VEST bd. AUREL VLAICU** - Delimitarea UTR: spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard; spre vest:bd. Aurel Vlaicu; spre sud : prelungire strada Nicolae Filimon; spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă;

- **Caracteristici principale:** fâșie de teren cu lungimea de 3,2km și lățimea de 250m limitată de două străzi: bd. Aurel Vlaicu - la est, strada A propusă - la vest. zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea. loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5 .000mp; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

- **Funcțiuni permise:** funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș. funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII

- **Regim de înălțime:** nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG).înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul).pe direcțiile specificate în PUG-plașa de propuneri-reglementări- se pot amplasa accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci, etc.

- **Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, față de limitele laterale, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A" paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 1 Om de o parte și alta a axului, din care 8m afectează loturile; se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6; la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

- **Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile.**fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **acoperișurile** - pot fi cu terasă sau cu pante;Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla profilată, tabla cutată, materialele compozite.**Împrejmuirile**-între proprietăți: se pot executa împrejmuiri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m; la stradă: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparentă, cu înălțimea de 2,00m; platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **Interdicții temporare sau definitive:** deoarece traseul exact al conductelor și al LEA este dificil de precizat la nivelul PUZ (scara 1 :2.000) este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza avizelor RAJA, ELECTRICA S.A., CONGAZ S.A., PETROTRANS S.A. și poziția exactă a conductelor de apă, canalizare, de petrol · se va stabili prin sondaje executate în teren, pentru fiecare lot, iar amplasarea construcțiilor se va face ținând seama de distanțele de protecție specifice pentru fiecare tip de conductă, inclusiv pentru trasee de linii electrice de medie și înaltă tensiune. se interzice construirea pe suprafețele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6) și de amenajarea intersecțiilor. se interzice constuirea în zona de protecție a conductelor de apă și a cahlelor aeriene de înaltă și medie tensiune. în loturile din configurația actuală se va putea construi prin autorizare directă. Se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei

ferate); pentru construirea în zona de protecție a liniei ferate (1 00m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pe perioada de existență a liniei ferate spre Năvodari. se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traversează loturile și situate la nord de cale aferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005 cap.V; se aplică reglementările de la pct.13.

- **Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:** pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul)- conf.RGU; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului.Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m.Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri.in cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

- **Condiții privind comasarea sau reparcelarea loturilor existente:** este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari; este permisă reparcelarea loturilor în două situații: cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5m pentru lotul (loturile) fără front la stradă; cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu;nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15,0m. Extras din HG 930/2005 -cap.V- referitor la zona de protecție hidrogeologică: Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică. Art. 19. - (1) în perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de

eliminarea treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritare periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005. (2) în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare. Art. 20. - (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului. (2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

**- UTR 6 - TÂRG SĂPTĂMÂNAL / ZONA SITUATĂ LA EST DE B-DUL AUREL VLAICU, ÎNTRE STRAZILE PRELUNGIREA STR. B. ȘTEFANESCU DELAVRANCEA ȘI ȘTEFANIȚA VODA**

**Delimitarea UTR:** spre vest: bd. Aurel Vlaicu; spre sud: prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea; spre nord: str. Ștefăniță Vodă; spre est: stradă propusă între str. Baba Novac și str. Ștefăniță Vodă

- **Caracteristici principale:** teren parțial ocupat în prezent de incinta târgului săptămânal  
- **Funcțiuni permise:** locuire colectivă; servicii și comerț; comerț de produse de larg consum și de produse agro-alimentare

- Regim de înălțime: P+ 1 ÷ 3 sau 12m la cornișă sau atic. Sunt admise accente verticale numai în zona intersecției b-dul Aurel Vlaicu-Stefanița Voda, - P+ 18-20

- **Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării prelungirii străzii B.Șt. Delavrancea, a amprizei specifice pentru o stradă de categoria a III-a pentru strada Ștefăniță Vodă și pentru strada nouă propusă în partea de est, stradă ce face legătura între str. Baba Novac și str. Ștefăniță Vodă. la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

- **Caracteristici arhitecturale ( materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regula generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectura și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și al zonei. **fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

**acoperișurile** - pot fi în terasa sau cu pante; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată sau de cupru, tabla cutată sau profilată acoperită cu materiale plastice, materialele compozite; **împrejmuirile** - se va urmări ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratate care să nu depășească 2,00 m înălțime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înălțime și vor fi din zidărie sau scânduri. portile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii. platforma pentru gunoi a fiecărei incinte va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **POT :** 50-80%- în zona cu funcțiuni mixte, cuprinsa între strada Stefanita Voda și spațiul comercial aprobat prin PUD.

- **Interdicții temporare sau definitive:** se interzice realizarea de construcții și amenajări în spațiul rezervat pentru extindere de străzi sau pentru străzi noi; proiectele în faza PUD sau de execuție aprobate pentru această zonă vor fi revizuite pentru a corespunde dezideratului realizării de trasee stradale stabilite prin PUG, prin PUZ zona Baba Novac și preluate în est proiect. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor. se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalul de drenare ce traversează terenul; debitul de apă din acest canal se poate prelua cu canal acoperit sau se poate colecta în rețeaua colectoare



pluvială urbană. se interzice construirea de locuințe în spațiul cu lățimea de 50m de la limita cimitirului-conform Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul 536 I 1997 al Ministerului Sănătății.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** Partea dinspre UTR 6 cuprinsă în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea IA se supune reglementărilor din HGR 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară. (A se vedea pct.13 de la UTR2).

- **Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:** pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul); se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrările edilitare se amplasează, de regula, în afara părții carosabile a drumului. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m. Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii. Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii. Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regula, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic. Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE conform P.U.D., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **174/08.04.2004** - **Complex sportiv pentru copii și juniorii. Terenul studiat** se găsește în zona Badea Cartan și are ca vecini: La nord: aleea Stadionului ; La sud. str. Stefanita Voda ; La est: str. Badea Cartan ; La vest: b-dul. Aurel Vlaicu. **Analiza fondului construit existent:** Din punct de vedere funcțional zona studiată se află într-o zonă mixtă, rezidențială și unități militare. (zona Graniceri).Construcțiile existente sunt de calitate bună în marea lor majoritate. Pe terenul propus există construcțiile aferente unui centru sportiv, care se pastrează și urmează să fie reamenajate și modernizate: 5 terenuri de fotbal ; 2 terenuri de rugby ; bazin ; grădini ; hotel ; parcuri.**Cai de comunicații :** Circulațiile principale se desfășoară pe toate arterele ce delimitează terenul vizat: b-dul Aurel Vlaicu; str. Stefanita Voda, str. Badea Cartan și aleea Stadionului. Amplasamentul considerat este ușor accesibil din toate străzile atât pentru pietoni cât și pentru autovehicule.

Pe amplasamentul studiat se intentioneaza reamenajarea si modernizarea sportive existente in scopul realizarii unui complex sportiv pentru copii si minori. **Tema de proiectare stabilita prevede urmatoarele:** Modernizarea terenurilor de sport existente; Dotarea terenurilor cu instalatii de nocturna; Amplasarea unui sediu administrative; Crearea unor spatii de cazare pentru copii si juniori cu functiuni conexe; amenajarea si crearea de noi trasee pietonale si carosabile; amenajarea si crearea de noi parcari; amenajare de spatii verzi ; plantatii; amplasare mobilierului urban ( banci, semnale la fiecare acces auto si pietonal). **Organizarea circulatiei** - Acestea in complexul sportiv sunt: Carosabile: din aleea situata la sudul terenului; din strada Badea Cartan; din aleea Stadionului in partea de nord-vest a terenului. Pietonale: din str. Stefanita Voda; din aleea Stadionului in partea de Nord a terenului. **Incadrarea amplasamentului** in schema tramei maiore: Circulatia in zona nu va fi afectata

- **Circulatia** pietonala: Circulatia pietonala in cadrul zonei nu se va modifica deoarece lucrarile propuse vizeaza terenul aflat in uzul beneficiarilor.

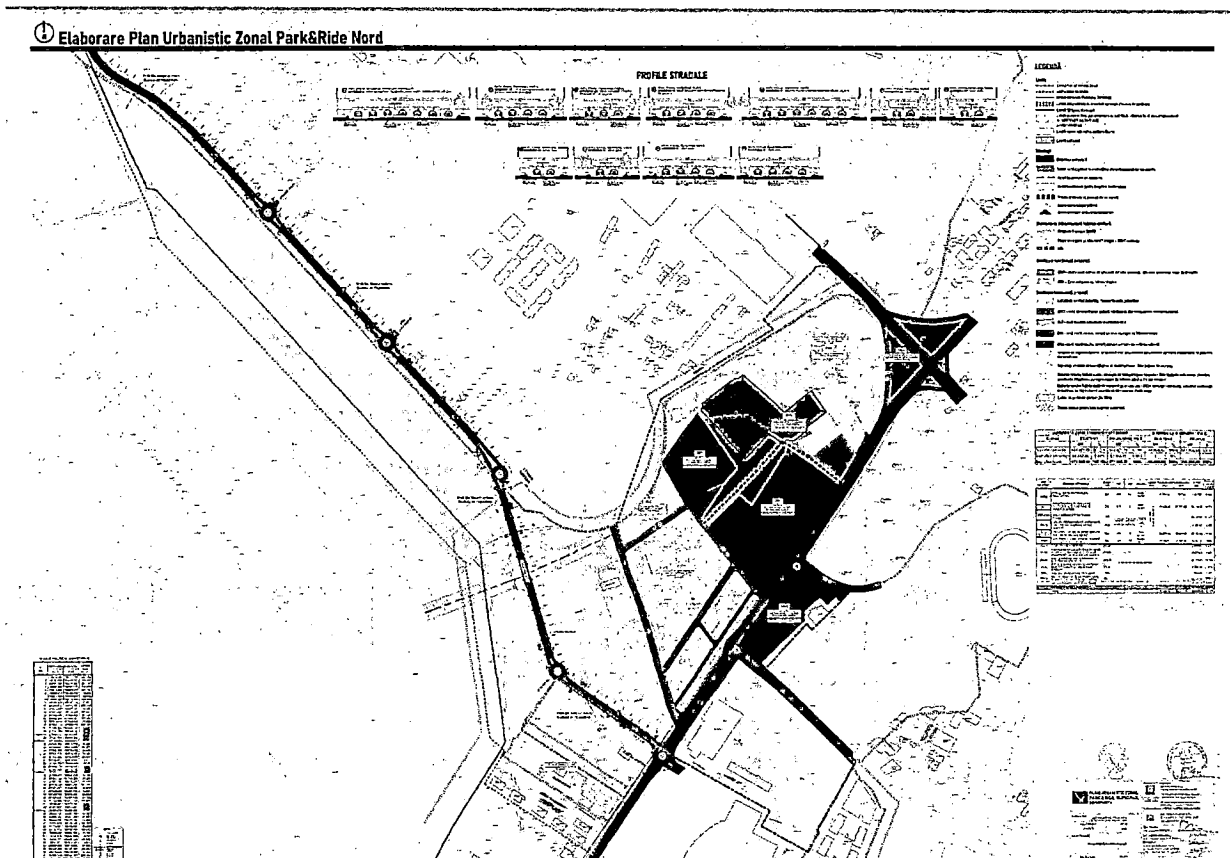
- **Regimul de inaltime:** Regimul de inaltime al cladirilor propuse pentru ariile edificabile din zona variaza intre **P** si **3 E**

- **Modul de utilizare al terenului:** Indicii terenului din zona studiata ne arata o ocupare a terenurilor intre 60-100% . Pentru a obtine o utilizare maxima a terenului indicii recomandati pentru ariile edificabile propuse sunt: **P.O.T.=80.00%** ; **C.U.T.=0.80**

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** : Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu toate modificarile si completările ulterioare.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** : Respectare anexa 6 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

ZRE – echipamente și dotări publice de sănătate, edilitare și alte funcțiuni de interes municipal

ZM – zonă mixtă comerț, locuire, servicii, cuprinzând subzonele ZM1 și ZM2

ZLC – zonă de locuințe individuale și colective mici

ZRVt – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

ZRR – Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

(1) DETALIERE PRESCRIPTII SPECIFICE – ZRE – echipamente și dotări publice de sănătate, edilitare și alte funcțiuni de interes municipal

## 1. CARACTERUL ZONEI

1.1. **FUNȚIUNE DOMINANTĂ:** unitatea teritorială de referință ZRE este destinată echipamente lor publice de sănătate, edilitare și altor funcțiuni de interes municipal. ZRE se constituie ca pol de servicii publice de importanță municipală.

1.2. **FUNȚIUNI COMPLEMENTARE:** se va asigura accesul la servicii și puncte de comerț complementare, specifice funcțiunilor principale.

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. UTILIZĂRI PERMISE

- Funcțiuni medicale (spital, policlinică, centre de recuperare etc.) și spații complementare;
- Instituții, servicii și echipamente publice la nivel local, municipal sau regional.
- Nod intermodal de circulații/circulații publice cu conexiune la nivelul teritoriului, dar și la nivelul Municipiului Constanța;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate (amenajari parcare park and ride);
- Amenajari stații transport public, stații taxi, amenajari de staționare și stații de incarcare masini electrice;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - Grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- La nivelurile inferioare ale construcțiilor – demisol și parter – pot fi amenajate puncte de comerț de proximitate, destinate pacienșilor și nevoilor imediate ale acestora, respectiv farmacie, aliementară, echipamente și tehnică medicală etc.

## 2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul clădirilor, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie să aibă accese separate și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.
- În cazul amplăsării unor construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurant, cafenea etc.) acestea vor fi construite de către autoritatea publică, urmând a fi închiriate către operatori economici specifici.

## 2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizării de șantier;
- Dispunerea de mijloace publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

## 3. CONDIȚII DE MPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- 3.1.1. În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- 3.1.2. Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- 3.1.3. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație).
- 3.1.4. Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.
- 3.1.5. Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

- 3.1.6. Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa U-04.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).
- 3.1.7. Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- 3.1.8. În cazul unor extinderi pe mai multe parcele sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.
- 3.1.9. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții: parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
  - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- 3.1.10. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- 3.1.11. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- 3.1.12. Parcelările ulterioare vor consulta planșa Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

## 3.2. REGULI CU DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 3.2.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Retragera de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### 3.2.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de  $H/3$ , dar nu mai puțin de 5,00 metri
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 -

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

### 3.2.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții;
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

### 3.3.1. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), 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 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, la care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele 05 - Plan reglementări urbanistice;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plașei 05 - Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 05 - Plan

reglementări urbanistice.

### 3.3.2. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiilor propuse.

### 3.3.3. PARCAJE

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

### 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $R_h \text{ maxim} = P+8E$  (35 m)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Înălțimea în metri a 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.
- Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. 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;
  - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
  - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- 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.

### 3.5 REGULI CU PRIVIRE LA 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.

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
2. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
3. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăcări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
4. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
5. 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 în vigoare;
6. 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;
7. În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.
8. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
9. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
10. În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor
11. Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
12. 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.



13. Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:
- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte 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, secțiuni caracteristice, fațade 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).
14. Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
15. 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.
16. În cazul firmelor luminoase 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.
17. Firmele luminoase vor fi amplasate la minim 3,00 metri de la nivelul solului.
18. Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

### 3.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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. 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;

(2) 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. 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.

### 3.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 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, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor HCJC 152/2013.

#### ÎMPREJMUIREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi și plantate publice, cu acces nelimitat, vor fi împrejmuite doar acolo unde siguranța pietonilor o impune.

Spațiile verzi cu rol de protecție ori siguranță pot fi împrejmuite total sau parțial, în funcție de reglementările tehnice în vigoare.

Împrejmuirea va fi realizată din metal, transparentă, cu înălțime maximă de 1,80 m.

Spațiile de joacă amenajate (enclave cuprinse în zonele de locuințe ori în cadrul funcțiunilor publice) vor prezenta împrejmuirile specifice destinate siguranței copiilor, de înălțime redusă (max 90 cm).

### 3.8. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

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

(1) Față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial sau total opace,

necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2.20 metri.

(2) Față de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiunilor publice și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (locuințe individuale, grădinițe private etc), Împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din cale soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private)

(3) Împrejmirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia.

(4) Porțile împrejmirilor 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 împrejmirii, 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 împrejmirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(5) NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional.

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 4.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRE – echipamente publice, sănătate și orice funcțiune de interes municipal

POT maxim = 50%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 60% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (7 metri), de dimensiuni reduse (amprentă max 200 mp), pavilioane independente;

- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- Amplasarea acestor construcții secundare se va stabili printr-un plan de situație ce va cuprinde întregul ansamblu.

##### 4.2 COEFICINET MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZRE – echipamente și dotări publice de sănătate, edilitare și alte funcțiune de interes municipal

CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

## (2) DETALIERE PRESCRIȚII SPECIFICE – ZM – zonă mixtă comerț, locuire, servicii

Zona mixtă ZM susține dinamica de dezvoltare a Bulevardului Aurel Vlaicu și răspunde necesității de diversificare funcțională a zonei, prin dezvoltarea unor nuclee vii, de o mixitate funcțională ridicată, cuprinzând subzonele

ZM1 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime medie și ZM2 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime ridicată.

### 1. CARACTERUL ZONEI

Prevederile prezentului subcapitol (1) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

1.1. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: unitatea teritorială de referință ZM este destinată comerțului, serviciilor și locuințelor colective. ZM se constituie ca pol funcțional mixt. Fiecare funcțiune propusă va avea o pondere de cel mult 55% din aria construită desfășurată, calcul raportat la UTR-ul total, așa cum este el definit prin prezenta documentație.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: se va asigura accesul la servicii și puncte de comerț complementare, specifice funcțiunilor principale propuse.

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Prevederile prezentului subcapitol (2) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

#### 2.1. UTILIZĂRI PERMISE

- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri;
- Unități de învățământ;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Reprezentanță auto multi-marcă;
- Service auto reprezentând funcțiune complementară care se desfășoară în cadrul unei clădiri care are o altă funcțiune dominantă
- Locuințe colective
- Birouri
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;

## 2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În cazul amplasării echipamentelor publice la primele niveluri ale clădirilor cu destinație de locuințe colective, puncte de comerț, alimentație publică, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie să aibă accese separate și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

## 2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizării de șantier;
- Dispunerea de mijloace publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

## 3. CONDIȚII DE MPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Prevederile următorului subcapitol (3.1) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

### 3.1. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

3.1.1. În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

3.1.2. Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

3.1.3. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație).

3.1.4. Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.

- 3.1.5. Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.
- 3.1.6. Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa U-04.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).
- 3.1.7. Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- 3.1.8. În cazul unor extinderi pe mai multe parcele sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zona, având în vedere contextul vecinătăților.
- 3.1.9. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
  - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- 3.1.10. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- 3.1.11. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- 3.1.12. Parcelările ulterioare vor consulta planșa Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

## 3.2. REGULI CU DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prevederile următorului subcapitol (3.2.1) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

### 3.2.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Retragera de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### 3.2.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Prevederi aplicabile ZM1:

- Retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de  $H/3$ , dar nu mai puțin de 5,00 metri pentru construcțiile cu RH mai mare sau egal cu P+2, indiferent de funcțiune
- Retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de  $H/3$ , dar nu mai puțin de 3,00 metri pentru construcțiile cu RH mai mic de P+2, indiferent de funcțiune
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 -

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

Prevederi aplicabile ZM2:

- Retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de minim 5,00 metri
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 - În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

### 3.2.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Prevederi aplicabile ZM1:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 - În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

Prevederi aplicabile ZM2:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe de minim 5 metri, cu respectarea prevederilor privind Normele de igienă și de sănătate publică
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 - În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

### 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

#### 3.3.1. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), 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 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, la care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele 05 - Plan reglementări urbanistice;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei 05 - Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 05 - Plan reglementări urbanistice.

#### 3.3.2. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiunilor propuse.



### 3.3.3. PARCAJE

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

### 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Prevederile generale, aplicabile întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Înălțimea în metri a 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.
- Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. 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;
  - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
  - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- 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.

Prevederi aplicabile subzonei ZM1:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $R_h \text{ maxim} = P+4E$  (22 m), cu posibilitatea creșterii numărului de niveluri în funcție de tema de arhitectură, avizul deținătorului stației SRM și condiția încadrării în aceeași parametri maximi, respectiv  $H \text{ max } 22 \text{ m}$

Prevederi aplicabile subzonei ZM2:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $R_h \text{ maxim} = P+24E$  (100 m), cu posibilitatea creșterii numărului de niveluri în funcție de tema de arhitectură, avizele deținătorului stației SRM și condiția încadrării în aceeași parametri maximi, respectiv  $H \text{ max } 100 \text{ m}$

### 3.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile prezentului subcapitol (3.5) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
2. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
3. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
4. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
5. 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 în vigoare;
6. 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;
7. În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.
8. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
9. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
10. În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor
11. Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
12. 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 architectural al imobilului.
13. Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat architectural și va avea următorul conținut cadru:
    - Piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului: exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat architectural; descrierea modului de implementare a soluției tehnice;
    - Piese desenate: planuri, secțiuni caracteristice, fațade 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 architectural modern și eficient.
  14. Simulări 3D (pe zi și pe noapte).
  15. Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat architectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
  16. 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.
  17. În cazul firmelor luminoase 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.
  18. Firmele luminoase vor fi amplasate la minim 3,00 metri de la nivelul solului.
  19. Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat architectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

### 3.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Prevederile prezentului subcapitol (3.6) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

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 de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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. 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;

(2) 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. 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.

### 3.6.1 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 prelungescă 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;

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;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, 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 prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor în vigoare prezentului regulament.

### 3.6.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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 de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. 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. 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;

(2) 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. 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.

### 3.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Prevederile prezentului subcapitol (3.7) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

#### 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, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor HCJC 152/2013.

Suprafața de spații verzi va fi calculată prin raportare la întregul UTR, așa cum este acesta reglementat prin prezenta documentație. Calculul se va realiza ca medie ponderată a necesarului de spații verzi conform prevederilor HCJC, în funcție de proporția fiecărei funcțiuni propuse în ansamblurile mixte.

#### ÎMPREJMUIREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi și plantate publice, cu acces nelimitat, vor fi împrejmuite doar acolo unde siguranța pietonilor o impune.

Spațiile verzi cu rol de protecție ori siguranță pot fi împrejmuite total sau parțial, în funcție de reglementările tehnice în vigoare.

Împrejmuirea va fi realizată din metal, transparentă, cu înălțime maximă de 1,80 m.

Spațiile de joacă amenajate (enclave cuprinse în zonele de locuințe ori în cadrul funcțiunilor publice) vor prezenta împrejmuirile specifice destinate siguranței copiilor, de înălțime redusă (max 90 cm).

### 3.8. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Prevederile prezentului subcapitol (3.8) se vor aplica întregii zone ZM, pentru subzonele funcționale ZM1 și ZM2.

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

1. Față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial sau total opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii

funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 metri.

2. Față de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiunilor publice, serviciilor și funcțiunilor de comerț și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (locuințe individuale, grădinițe private etc), Împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private)
3. Împrejmuirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia.
4. 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. NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional.

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 4.1 PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Prevederi aplicabile ZM1 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime medie

POT maxim = 45%

Prevederi aplicabile ZM2 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime ridicată

POT maxim = 55%

##### 4.2 COEFICINET MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Prevederi aplicabile ZM1 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime medie

CUT maxim = 3.0 mp./ A.D.C.;

Prevederi aplicabile ZM2 – zonă mixtă comerț, locuire și servicii, cu regim de înălțime ridicată

CUT maxim = 3.9 mp./ A.D.C.;

(3) DETALIERE PRESCRIPTII SPECIFICE – ZLC – zonă de locuințe individuale și colective mici

#### 1. CARACTERUL ZONEI

1.2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: unitatea teritorială de referință ZLC este destinată locuințelor individuale și locuințelor colective. ZLC se constituie ca pol rezidențial. Fiecare tip de locuință (individuală sau colectivă) va avea o pondere de cel mult 50% din aria construită desfășurată, calcul raportat la UTR-ul total, așa cum este el definit prin prezenta documentație.

1.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: se va asigura accesul la servicii și puncte de comerț complementare, specifice funcțiilor principale propuse.

#### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 2.1. UTILIZĂRI PERMISE

- Locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale încăperilor de locuit, a finisajelor puse în operă, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită cât și la funcțiuni complementare locuirii);
- la nivelul demisolului și parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică;
- parcările se pot amenaja în interiorul clădirilor la nivelul subsolurilor și a demisolurilor, se permit parcări la nivelul parterului dacă acestea sunt închise;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică.

##### 2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul blocurilor: grădinițe, creșe, cabinete medicale sau funcțiuni medicale, acestea trebuie să



aibă acces separate de cel al locatarilor și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.

- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, alimentație publică, servicii exclusiv la parterul și demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale prin generarea de încărcări suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite și prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

### 2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## 3. CONDIȚII DE MPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr

mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.
- Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație).
- Având în vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentație se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat în vederea configurării profilelor stradale.
- Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.
- Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa U-04.0 Plan regim juridic propus) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- În cazul unor extinderi pe mai multe parcele sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se vor respecta principiile de organizare urbanistică și funcțională în zonă, având în vedere contextul vecinătăților.
- Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de mai sus aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
  - parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
  - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

- Parcelările ulterioare vor consulta planșa Plan reglementări urbanistice privind rețeaua stradală propusă.

### 3.2. REGULI CU DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Retragera de la aliniament față de străzile cu 2 benzi va fi de minim 5,00 metri;
- Se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de  $H/3$ , dar nu mai puțin de 5,00 metri pentru construcțiile cu RH mai mare sau egal cu P+2, indiferent de funcțiune
- Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de  $H/3$ , dar nu mai puțin de 3,00 metri pentru construcțiile cu RH mai mic de P+2, indiferent de funcțiune
- Potrivit art.3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, alin. 2 - În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Se va întocmi, așadar, studiu de însorire atunci când distanța între clădiri o impune.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- În cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă distanța între construcții de  $1/3$  din înălțimea celei mai înalte construcții;
- Distanța se poate reduce la cel puțin 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

### 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

### 3.3.1. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII CAROSABILE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), 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 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, la care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele 05 - Plan reglementări urbanistice;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei 05 - Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 05 - Plan reglementări urbanistice.

### 3.3.2. ACCESURILE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice funcțiunilor propuse.

### 3.3.3. PARCAJE

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

### 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $R_h \text{ maxim} = P+3E$  (19 m) cu posibilitatea creșterii numărului de niveluri în funcție de tema de arhitectură, avizul deținătorului stației SRM și condiția încadrării în aceeași parametri maximi, respectiv  $H \text{ max } 19 \text{ m}$ .

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Înălțimea în metri a 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.
- Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. 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;
  - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
  - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- 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.

### 3.5 REGULI CU PRIVIRE LA 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.

20. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
21. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
22. Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
23. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
24. 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 în vigoare;

25. 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;
26. În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.
27. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
28. Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
29. În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor
30. Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
31. 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.
32. Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:
  - Piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte 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, secțiuni caracteristice, fațade 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.
33. Simulări 3D (pe zi și pe noapte).
34. Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
35. 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.
36. În cazul firmelor luminoase 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.

37. Firmele luminoase vor fi amplasate la minim 3,00 metri de la nivelul solului.
38. Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. (20) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

### 3.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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. 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;

(2) 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. 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.

#### 3.6.1 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 inelivitori 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;

Parcelatele 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;

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, 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 prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor în vigoare prezentului regulament.

### 3.6.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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 de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. 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. 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;



(2) 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. 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.

### 3.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 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, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor HCJC 152/2013.

#### ÎMPREJMUIREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi și plantate publice, cu acces nelimitat, vor fi împrejmuite doar acolo unde siguranța pietonilor o impune.

Spațiile verzi cu rol de protecție ori siguranță pot fi împrejmuite total sau parțial, în funcție de reglementările tehnice în vigoare.

Împrejmuirea va fi realizată din metal, transparentă, cu înălțime maximă de 1,80 m.

Spațiile de joacă amenajate (enclave cuprinse în zonele de locuințe ori în cadrul funcțiunilor publice) vor prezenta împrejmuirile specifice destinate siguranței copiilor, de înălțime redusă (max 90 cm).

### 3.8. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

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

6. Față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial sau total opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.20 metri.

7. Față de limita de aliniament: împrejuriri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiilor publice, serviciilor și funcțiilor de comerț și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (locuințe individuale, grădinițe private etc), Împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din cale soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private)
8. Împrejmuirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia.
9. Porțile împrejuririlor 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 împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)
10. NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional.

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI TUILIZARE A TERENURILOR

##### 4.1 PROICENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZLC - zonă de locuințe individuale și colective mici

POT maxim = 40%

##### 4.2 COEFICINET MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZLC - zonă de locuințe individuale și colective mici

CUT maxim = 2.5 mp./ A.D.C.;

(4) DETALIERE PRESCRIPTII SPECIFICE – ZRVt - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

Conform PUG Municipiul Constanța: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(5) DETALIERE PRESCRIPTII SPECIFICE – ZRR - Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale

Conform PUG Municipiul Constanța: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### 3. BILANȚ TERITORIAL

Prezenta detaliere a reglementărilor face referire strict la Subzonele ZRE, ZM și ZLC. Astfel, subzonele ZRVt și ZRR vor respecta studiile de specialitate deja avizate.

(1) ZRE – echipamente și dotări publice de sănătate, edilitare și alte funcțiuni de interes municipal.

1.1 POT maxim = 50%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului până la o proporție de 60% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (7 metri), de dimensiuni reduse (amprentă max 200 mp), pavilioane independente;

1.2 CUT maxim = 3

1.3 Rh maxim = P+8E (35 m)

1.4 Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

1.5 Amplasarea acestor construcții secundare se va stabili printr-un plan de situație ce va cuprinde întregul ansamblu.

(2) ZM – zonă mixtă comerț, locuire, servicii, cuprinzând subzonele ZM1 și ZM2

1. POT maxim = 45% pentru ZM1, respectiv POT maxim 55% pentru ZM2

2. CUT maxim = 3 pentru ZM1, respectiv CUT maxim 3.9 pentru ZM2

3. Rh maxim = P+4E (22 m) pentru ZM1, respectiv Rh maxim P+24 (100m) pentru ZM2

(3) ZLC – zonă de locuințe individuale și colective mici

a. POT maxim – 40%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului până la o proporție de 50% cu clădiri cu un singur nivel (5 metri), de dimensiuni reduse (amprentă max 150 mp), pavilioane independente cu funcțiuni de interes comunitar.

b. CUT maxim = 2.5

c. Rh maxim = P+3E (19 m) cu posibilitatea creșterii numărului de niveluri în funcție de tema de arhitectură și condiția încadrării în aceeași parametri maximi, respectiv H max 19m.

(4) ZRVt – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice rămâne încadrată ca zonă verde, similar încadrării PUG – ZRV1a, însă vor fi permise instalații și amenajări aferente sistemului major de circulații.

(5) ZRR – Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale – rămâne reglementată conform PUG Municipiul Constanța și studiilor de specialitate avizate conform legii. Modificarea acesteia implică reducerea suprafeței cu aproximativ 14 936 mp, în scopul modificării funcționale în ZRE, pentru echipamente și dotări publice de interes municipal.

## BILANȚ TERITORIAL

Criteriu	SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ = 671.866 MP				SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.			
	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.		EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafață Intravilan	608.421.20	90.56%	608.421.20	90.56%	349.854.42	100%	349.854.42	100%
Suprafață Extravilan	63.443.80	9.44%	63.443.80	9.44%	0	0%		
Suprafață totală	671.866.00	100.00%	671.866.00	100%	349.854.42	100%	349.854.42	100%

Etapile de elaborare a documentației de urbanism au fost următoarele:

etapa	termen de realizare	data predare	data CT.ATU	data PVRC
<b>Ordin de începere – 03.09.2019</b>				
1. Analiza situației existente	180 de zile de la ordinul de începere, cf. act adițional	<b>28.02.2020</b>		
		03.03.2020 (extindere zonă se studiu)	10.03.2020	<b>17.07.2020</b>
2. Studii de fundamentare	90 de zile de la finalizare et. 1	<b>15.10.2020</b>	14.06.2021	
		13.07.2021		<b>23.08.2021</b>
3. PUZ preliminar	120 de zile de la finalizare et. 2	03.11.2021 (propuneri preliminare)	09.12.2021	
		<b>21.12.2021</b>	01.02.2022 (ședința de lucru DGUP)	
		20.04.2022	06.05.2022 (ședința de lucru DGUP + CT.ATU)	
		27.06.2022	-	
		08.07.2022	-	
		19.04.2023	-	<b>20.04.2023</b>
4. PUZ final	60 de zile de la finalizare et. 3	19.05.2023	21.06.2023	

**Livrabilele aferente etapei 1** predate în 28.02.2020 au fost analizate în ședința CT.ATU din 10.03.2020, fiind recepționată calitativ în data de 17.07.2020.

**Livrabilele aferente etapei 2** predate în data de 15.10.2020 au fost analizate în ședința CT.ATU din 14.06.2021, iar documentația revizuită prezentată în 13.07.2021 a fost recepționată în data de 23.08.2021.

**Livrabilele aferente etapei 3**, transmise prin e-mail în data de 03.11.2022, în vederea unei verificări preliminare, au fost prezentate spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința din data de 09.12.2022.

Punctele de vedere formulate de membrii comisiei au fost transmise către elaborator, iar livrabilele revizuite au fost înaintate conform procesului verbal de predare-primire nr. 253349/21.12.2022, conform termenelor contractuale. Documentele au fost transmise prin e-mail către membrii CT.ATU în data de 05.01.2022.

La nivelul Direcției generale urbanism și patrimoniu au fost organizate două ședințe de lucru, în 26.01.2022 și, respectiv, în 01.02.2022, iar documentația revizuită în baza celor

stabilite în aceste ședințe a fost prezentată prin procesul verbal de predare - primire nr. 86757/20.04.2022.

Livrabilele predate în 20.04.2022 au fost analizate la nivelul Direcției generale urbanism și patrimoniu în ședința de lucru din 06.05.2022, cu participarea membrilor CT.ATU, iar documentația revizuită a fost înaintată prin procesul verbal de predare - primire nr. 132554/27.06.2022.

Urmare a corecturilor realizate cu Arhitectul șef au fost predate livrabile revizuite conform procesul verbal de predare - primire nr. 142375/08.07.2022.

În urma ședințelor de lucru desfășurate la nivelul Arhitectului șef în perioada iulie 2022 - aprilie 2023, documentația aferentă etapei III, revizuită, a fost transmisă în format fizic și prin poșta electronică în data de 19.04.2023, fiind recepționată calitativ în data de 20.04.2023.

**Livrabilele aferente etapei 4** predate în 19.05.2023 au fost analizate la nivelul Arhitectului șef până la data de 14.06.2023, iar în data de 16.06.2023 au fost predate documentele în forma lor finală.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 2431/12.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.10.2024).

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

Nr. 119973/23.06.2023 **RAPORT**

#### **OBIECTIV:**

Plan urbanistic zonal „Park & Ride Nord”, pentru zona delimitată de bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu, al. Stadionului, str. Ștefăniță Vodă, incintă VIVO și limite cadastrale, conform contractului de prestări servicii de proiectare nr. 163246/26.08.2019.

**INIȚIATOR:** UAT municipiul Constanța

#### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată în temeiul prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, H.G. nr. 395 din 2 iunie 2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și în temeiul Raportului procedurii nr. 142551/24.07.2019 prin încheierea contractului de prestări servicii de proiectare nr. 163246/26.08.2019 „Servicii de proiectare în vederea elaborării și întocmirii documentației de urbanism PUZ în municipiul Constanța” lot 4: elaborare documentație de urbanism PUZ (plan urbanistic zonal) „Park & Ride Nord”, municipiul Constanța.

S-a emis certificatul de urbanism nr. 3377/19.09.2019 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 18.09.2022), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

După expirarea valabilității CU nr. 3377/2019 s-a emis certificatul de urbanism nr. 2431/12.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.10.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

#### **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

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

Anunțul de intenție a fost postat pe site-ul primăriei în perioada 02.04.2020-07.04.2020. Anunțul consultării nr. 78577/20.04.2023 a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 20.04.2023-15.05.2023) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propunerii (reglementări urbanistice), memoriul justificativ, materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic.

Totodată, anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, fiind preluat de cel puțin 4 publicații online de circulație locală.

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/ propunerilor/ sugestiilor formulate de public asupra documentației prezentate.

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de sedințe Remus Opreanu în data de 05.05.2023, ora 11:00, conform anunțului din data de 20.04.2023. La dezbaterea publică au participat 10 persoane: 5 cetățeni proprietari de terenuri din zona de studiu, 3 reprezentanți elaboratori, 2 reprezentanți primărie.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise 9 adrese cu observații care vizează reglementările propuse și care au fost înaintate prin poșta electronică pe parcursul consultării publice către elaboratori.

Nr. crt.	Solicitare înregistrată cu numărul de intrare și data de la beneficiar (PMC)	Număr cadastral al terenurilor vizate	Conținut solicitare	Răspuns solicitare din partea experților RUR
1	83271/26.04.2023 formulată de REZIDENT COM S.A. (reprezentată de C.I.I. Drahenberg Dumitru și convențional de avocat Carmen Alina Stângă)	209258	<p>-Extinderea limitei PUZ până la granița cu bd. Madrid și lărgirea spectrului de funcțiuni propuse pentru această zonă.</p> <p>-Referitor la regimul de înălțime propus P+4E+5Er, (5Er nu apare) pentru zona ZLC3.</p> <p>-Termenul de valabilitate propus pentru documentația PUZ = 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu încă 5 ani.</p>	<p>-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare. Regimul de înălțime este corelat în mod direct cu restricțiile generate de elementele de infrastructură majoră.</p> <p>-Imobilul identificat prin NC 209258 este afectat în mod direct de culoarul necesar execuției proiectului bulevardului Madrid. Varianta revizuită a documentației a preluat întocmai profilul din studiul de fezabilitate aferent bd. Madrid.</p> <p>-Valabilitatea documentațiilor de urbanism este stabilită în funcție de fezabilitatea acestora în raport cu Strategia de dezvoltare a U.A.T.</p>
2	83426/27.04.2023 formulată de SC MILLENIUM GLOBAL DEVELOPMENT SA	243944	-Includerea întregului teren din proprietate în limita PUZ pentru reglementare.	-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare.
3	89282/08.05.2023 formulată de Nick Apostol	203428	-Extinderea zonei de studiu și reglementare și poziționarea străzii care îi afectează proprietatea, pe terenurile aflate în domeniul public, care pot fi amenajate ca străzi.	-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare.
4	90278/08.05.2023 formulată de MYSTIC AGENCY SRL	252751	<p>-Preluare funcțiuni urbanistice din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 213/ 30.05.2022 pentru terenul specificat în aceasta documentație.</p> <p>-O soluționare în ce privește avizul SNTG Transgaz (localizarea</p>	<p>-Se vor prelua reglementările conform documentației PUZ aprobate prin H.C.L. nr. 213/ 30.05.2022</p> <p>-Imobilul identificat prin NC 252751 este inclus în zona de studiu, însă</p>

			stației SRM Transgaz și a conductei de transport gaze DN 500 în vecinătatea terenului) prin sprijinirea financiară pentru studiul de coexistență necesar.	nu face obiectul prezentei documentații.
5	91399/09.05.2023 formulată de MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL	252488	-Excluderea terenului din zona de reglementare propusă și menținerea reglementărilor existente la momentul de față (PUZ inițiat pentru alipire și trecerea sub aceeași reglementare).	-Se vor menține reglementările conform documentației de urbanism existente.  -Imobilul identificat prin NC 252488 este inclus în zona de studiu, însă nu face obiectul prezentei documentații.
6	93231/11.05.2023 formulată de Nicolae Florentina și Șerban Dorin	255931	-Teren în afara zonei reglementate și totuși sub incidența zonei ZRR, el fiind încadrat în alta zonă funcțională conform PUZ Palazu Mare aprobat prin H.C.L. nr. 121/2011.	-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare.  -Imobilul identificat prin NC 255931 este inclus parțial în zona de studiu, însă nu face obiectul prezentei documentații, păstrându-se reglementările existente aprobate prin PUZ Palazu Mare aprobat prin H.C.L. nr. 121/2011.
7	93585/12.05.2023 formulată de George Muhscina	204995	-Regim de înălțime în discrepanță cu vecinătățile; $RH_{max.} = P + 2E$ , în timp ce pentru restul zonei ZRL3 (în care e inclus) $RH_{max.} = P + 4E$	-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare.  -Regimul de înălțime este corelat în mod direct cu restricțiile generate de elementele de infrastructură majoră.
8	94580/15.05.2023 formulată de Sofrone Neculae.	254381	-Includerea parcelei aflate în proprietate în limita PUZ	-Terenul cu NC 254381 este amplasat în afara zonei de studiu PUZ și în extravilan. -S-a analizat solicitarea transmisă și așa cum s-a comunicat și în cadrul dezbaterii publice, limita PUZ nu se poate modifica în această etapă și excede atribuțiilor contractuale.



9	90467/09.05.2023 formulată de VLAICU DEVELOPMENT SRL	206020	<p>-Creșterea regimului de înălțime menționat în planșa de reglementări și în partea scrisă, care la indicativul ZLC3 este de numai P+4/5r</p> <p>-Funcțiunile urbanistice permise să fie și de servicii, comerț, birouri, nu doar locuințe</p> <p>-Durata de valabilitate a viitorului PUZ să fie extinsă la minim 6 ani, cu prelungire de încă 6 ani, conform legislației în vigoare</p> <p>- O soluționare în ce privește avizul SNTG Transgaz (localizarea stației SRM Transgaz și a conductei de transport gaze DN 500 în vecinătatea terenului) prin sprijinirea financiară pentru studiul de coexistență necesar.</p>	<p>-Ca urmare a analizei solicitărilor transmise, a fost restructurată întreaga zonă de reglementare.</p> <p>-Imobilul identificat prin NC 206020 este inclus în zona de studiu, însă nu face obiectul prezentei documentații.</p>
---	--	--------	--	--

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 102216/25.05.2023.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE conform **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **286/ 29.06.2006 detaliat prin HCL nr. 559/19.12.2019:**

**- UTR 1 - SURSA DE APĂ CIȘMEA** - Delimitarea UTR: spre nord: DN2A -prelungire bd. Tomis ; spre vest: limita PUZ, vecin zona PUZ Palazu Mare III ; spre est: bd. Aurel Vlaicu ; spre sud: alee carosabilă în dreptul străzii Ștefăniță Vodă

- **Caracteristica principală:** cea mai mare parte a terenului face parte din incinta sursei de apă Cișmea IA și în zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea IA.

- **Funcțiuni permise:** a) în incinta sursei de apă: zonă funcțională exclusivă; b) în terenul cuprins în zona de protecție cu regim sever: spațiu verde și funcțiuni acceptate de RAJA ; c) în terenul dintre limita de protecție sanitară cu regim sever și limita UTR: funcțiuni care sunt acceptate în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă necesar aviz RAJA.

- **Regim de înălțime:** nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG). Înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul).

- **Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Aurel Vlaicu și a rezolvării intersecției bd. Aurel Vlaicu denivelat sau la nivel. conform necesităților funcționale

- **Caracteristici arhitecturale ( materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității. **fatadele** - se vor finisa cu

materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **acoperișurile** - pot fi în terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în specificul localității; Se va prefera acoperișul în terasă. Panta acoperișurilor va fi de maxim 30 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, materialele compozite, tabla profilată. **Împrejmirile:** -spre stradă- vor fi cu înălțimea de maxim 2m, de preferat din elemente traforate, grilaje metalice, sau care permit transparență. de delimitare cu vecinii- înălțimea de 2m, materiale opace. platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **Interdicții temporare sau definitive** (vezi și pct.11 ): în zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă se interzice orice fel de construcție sau amenajare cu excepția celor ce țin de funcționarea sursei de apă; terenul dintre limita actuală a incintei de apă Cișmea IA și limita de protecție cu regim sever va trece în administrarea RAJA. În terenul dintre limita de protecție cu regim sever și limita UTR sunt interzise orice construcții, amenajări sau activități care pot constitui un pericol pentru siguranța, confortul și sănătatea locuitorilor și a persoanelor aflate la locul de muncă. se interzice orice construcție în zona de influență a amenajării intersecției bd. Tomis-bd. 8.4.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** În acest caz există două tipuri de zone protejate, cu condiții specifice de protecție: zona cu protecție sanitară cu regim sever: - ce se solicită a trece în administrarea RAJA și în care se aplică reglementările din HG 930/2005- cap. 7 ; Zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005- cap.5.

- **Condiționări legate de echiparea tehnico-edilitară:** amplasarea de noi conducte va ține seama de terenul vizat pentru rezolvarea intersecției bd. Tomis-bd. Aurel Vlaicu. conductele de canalizare se vor amplasa în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila. Extras din HG 930/2005-capVII- referitor la zona de protecție sanitară cu regim sever: Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever; Art. 24. - Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Art. 25. - în zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și: a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor; b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel; c)

depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preveni pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante; d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare. Art. 26. - În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise: a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate; b)

navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever; c) pescuitul și scaldatul; d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor. Art. 27. - În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție: a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului; b) terenul aferent zonei de

protecție sanitară cu regim sever va fi protejată împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, pâinii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant. Art. 28. - (1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. (2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice; b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate; c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale; d) pășunatul. Art. 29. - Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărate împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

**- UTR 2 - LOTURI VEST bd. AUREL VLAICU** - Delimitarea UTR: spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard; spre vest: bd. Aurel Vlaicu; spre sud : prelungire strada Nicolae Filimon; spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă; - **Caracteristici principale:** fâșie de teren cu lungimea de 3,2km și lățimea de 250m limitată de două străzi: bd. Aurel Vlaicu - la est, strada A propusă - la vest. zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea. loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5 .000mp; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

- **Funcțiuni permise:** funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș. funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII

- **Regim de înălțime:** nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RU-PUG). înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul). pe direcțiile specificate în PUG-plașa de propuneri-reglementări- se pot amplasa accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci, etc.

- **Amplasamentele cladirilor față de arterele de circulație, față de limitele laterale, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 1 Om de o parte și alta a axului, din care 8m afectează loturile; se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6; la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

- **Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile. **fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **acoperișurile** - pot fi cu terasă sau cu pante; Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, tabla profilată, tabla cutată, materialele compozite. **Împrejmuirile**-între proprietăți: se pot executa împrejmuirii opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m; la stradă: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparență, cu înălțimea de 2,00m; platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **Interdicții temporare sau definitive:** deoarece traseul exact al conductelor și al LEA este dificil de precizat la nivelul PUZ (scara 1 :2.000) este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza avizelor RAJA, ELECTRICA S.A., CONGAZ

S.A., PETROTRANS S.A. și poziția exactă a conductelor de apă, canalizare, de petrol - se va stabili prin sondaje executate în teren, pentru fiecare lot, iar amplasarea construcțiilor se va face ținând seama de distanțele de protecție specifice pentru fiecare tip de conductă, inclusiv pentru trasee de linii electrice de medie și înaltă tensiune. se interzice construirea pe suprafețele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea, strada 6) și de amenajarea intersecțiilor. se interzice construirea în zona de protecție a conductelor de apă și a cahnelor aeriene de înaltă și medie tensiune. în loturile din configurația actuală se va putea construi prin autorizare directă. Se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecție a liniei ferate (1 00m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pe perioada de existență a liniei ferate spre Năvodari. se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traversează loturile și situate la nord de cale aferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** zona cu protecție hidrogeologică - în care se aplică reglementările din HG 930/2005 cap.V; se aplică reglementările de la pct.13.

- **Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:** pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul)- conf.RGU; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului.Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m.Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri.in cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii.dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila.

- **Condiții privind comasarea sau repararea loturilor existente:** este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari; este permisă repararea loturilor în două situații: cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5m pentru lotul (loturile) fără

front la stradă; cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu; nu se permit reparcelări din care rezultă loturi cu lățimea mai mică de 15,0m. Extras din HG 930/2005 -cap.V- referitor la zona de protecție hidrogeologică: Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică. Art. 19. - (1) în perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005. (2) în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare. Art. 20. - (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului. (2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

**- UTR 6 - TÂRG SĂPTĂMÂNAL / ZONA SITUATĂ LA EST DE B-DUL AUREL VLAICU, ÎNTRE STRAZILE PRELUNGIREA STR.B.STEFANESCU DELAVRANCEA ȘI ȘTEFANIȚA VODA -** Delimitarea UTR: spre vest:bd. Aurel Vlaicu; spre sud: prelungirea străzii B.Șt. Delavrancea; spre nord: str. Ștefăniță Vodă; spre est: stradă propusă între str. Baba Novac și str. Ștefăniță Vodă

- **Caracteristici principale:** teren parțial ocupat în prezent de incinta târgului săptămânal  
- **Funcțiuni permise:** locuire colectivă; servicii și comerț; comerț de produse de larg consum și de produse agro-alimentare

- Regim de **înălțime:** P+ 1 ÷ 3 sau 12m la cornișă sau atic. Sunt admise accente verticale numai în zona intersecției b-dul Aurel Vlaicu-Stefanița Voda, - P+ 18-20

- **Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:** se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării prelungirii străzii B.Șt. Delavrancea, a amprizei specifice pentru o stradă de categoria a III-a pentru strada Ștefăniță Vodă și pentru strada nouă propusă în partea de est, stradă ce face legătura între str. Baba Novac și str. Ștefăniță Vodă. la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

- **Caracteristici arhitecturale ( materiale, finisaje):** materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii. **Arhitectura.** Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regula generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectura și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și al zonei. **fatadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp. **acoperișurile** - pot fi în terasa sau cu pante; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată sau de cupru, tabla cutată sau profilată acoperită cu materiale plastice, materialele compozite; **împrejmuirile** - se va urmări ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare care să nu depășească 2,00 m înălțime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înălțime și vor fi din zidărie sau scânduri. portile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii. platforma pentru gunoi a fiecărei incinte va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

- **POT maxim:** 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **POT :** 50-80%- în zona cu funcțiuni mixte, cuprinsa între strada Ștefanița Voda și spațiul comercial aprobat prin PUD.

- **Interdicții temporare sau definitive:** se interzice realizarea de construcții și amenajări în spațiul rezervat pentru extindere de străzi sau pentru străzi noi; proiectele în faza PUD sau de execuție aprobate pentru această zonă vor fi revizuite pentru a corespunde dezideratului realizării de trasee stradale stabilite prin PUG, prin PUZ zona Baba Novac și preluate în est proiect. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor. se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalul de drenare ce traversează terenul; debitul de apă din acest canal se poate prelua cu canal acoperit sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană. se interzice construirea de locuințe în spațiul cu lățimea de 50m de la limita cimitirului-conform Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul 536 I 1997 al Ministerului Sănătății.

- **Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:** Partea dinspre UTR 6 cuprinsă în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea IA se supune reglementărilor din HGR 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară. (A se vedea pct.13 de la UTR2).

- **Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:** pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul); se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele-în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m. Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii. Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii. Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic. Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Amplasarea construcțiilor în lot:** în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE conform P.U.D., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **174/08.04.2004** - **Complex sportiv pentru copii și juniorii. Terenul studiat** se găsește în zona Bădea Cartan și are ca vecini: La nord: alea Stadionului ; La sud. str. Stefanita Voda ; La est: str. Bădea Cartan ; La vest: b-dul. Aurel Vlaicu. **Analiza fondului construit existent:** Din punct de vedere funcțional zona studiată se află într-o

zona mixta, rezidentiala si unitati militare. (zona Graniceri). Constructiile existente sunt de calitate buna in marea lor majoritate. Pe terenul propus exista constructiile aferente unui centru sportiv, care se pastreaza si urmeaza a fi reamenajate si modernizate: 5 terenuri de fotbal ; 2 terenuri de rugby ; bazin ; gradini ; hotel ; parcuri. **Cai de comunicatii** : Circulatiile principale se desfasoara pe toate arterele ce delimiteaza terenul vizat: b-dul Aurell Vlaicu; str. Stefanita Voda, str. Badea Cartan si alea Stadionului. Amplasamentul considerat este usor accesibil din toate straziile atat pentru pietoni cat si pentru autovehicule.

Pe amplasamentul studiat se intentioneaza reamenajarea si modernizarea sportive existente in scopul realizarii unui complex sportiv pentru copii si minori. **Tema de proiectare stabilita prevede urmatoarele**: Modernizarea terenurilor de sport existente; Dotarea terenurilor cu instalatii de nocturna; Amplasarea unui sediu administrative; Crearea unor spatii de cazare pentru copii si juniori cu functiuni conexe; amenajarea si crearea de noi trasee pietonale si carosabile; amenajarea si crearea de noi parcuri; amenajare de spatii verzi ; plantatii; amplasare mobilierului urban ( banci, semnale la fiecare acces auto si pietonal). **Organizarea circulatiei** - Acestele in complexul sportiv sunt: Carosabile: din alea situata la sudul terenului; din strada Badea Cartan; din alea Stadionului in partea de nord-vest a terenului. Pietonale: din str. Stefanita Voda; din alea Stadionului in partea de Nord a terenului. **Incadrarea amplasamentului** in schema tramei maiore: Circulatia in zona nu va fi afectata

- **Circulatia** pietonala: Circulatia pietonala in cadrul zonei nu se va modifica deoarece lucrarile propuse vizeaza terenul aflat in uzul beneficiarilor.

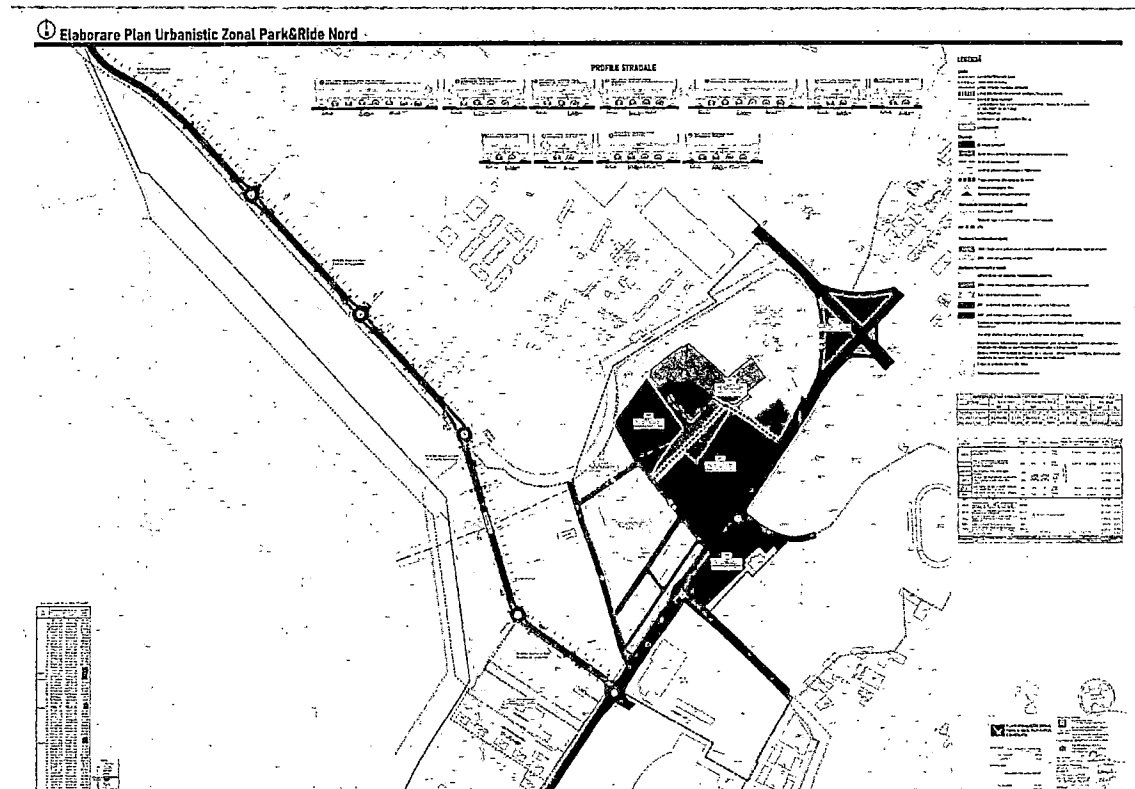
- **Regimul de inaltime**: Regimul de inaltime al cladirilor propuse pentru arile edificabile din zona variaza intre **P** si **3 E**

- **Modul de utilizare al terenului**: Indicii terenului din zona studiata ne arata o ocupare a terenurilor intre 60-100% . Pentru a obtine o utilizare maxima a terenului indicii recomandati pentru arile edificabile propuse sunt: **P O.T.=80.00%** ; **C.U.T.=0.80**

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** : Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu toate modificarile si completarile ulterioare.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** : Respectare anexa 6 din RGU aprobat cu HGR nr. 525/1996.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

ZRE - echipamente și dotări publice de sănătate, editare și alte funcțiuni de interes municipal

ZM - zonă mixtă comerț, locuire, servicii, cuprinzând subzonele ZM1 și ZM2

ZLC - zonă de locuințe individuale și colective mici

ZRVt - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

ZRR - Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

### 3. BILANȚ TERITORIAL

Prezenta detaliere a reglementărilor face referire strict la Subzonele ZRE, ZM și ZLC. Astfel, subzonele ZRVt și ZRR vor respecta studiile de specialitate deja avizate.

(1) ZRE - echipamente și dotări publice de sănătate, editare și alte funcțiuni de interes municipal.

1.1 POT maxim = 50%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului până la o proporție de 60% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (7 metri), de dimensiuni reduse (amprentă max 200 mp), pavilioane independente;

1.2 CUT maxim = 3

1.3 Rh maxim = P+8E (35 m)

1.4 Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

1.5 Amplasarea acestor construcții secundare se va stabili printr-un plan de situație ce va cuprinde întregul ansamblu.

(2) ZM - zonă mixtă comerț, locuire, servicii, cuprinzând subzonele ZM1 și ZM2

1. POT maxim = 45% pentru ZM1, respectiv POT maxim 55% pentru ZM2

2. CUT maxim = 3 pentru ZM1, respectiv CUT maxim 3.9 pentru ZM2

3. Rh maxim = P+4E (22 m) pentru ZM1, respectiv Rh maxim P+24 (100m) pentru ZM2

(3) ZLC - zonă de locuințe individuale și colective mici

a. POT maxim - 40%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului până la o proporție de 50% cu clădiri cu un singur nivel (5 metri), de dimensiuni reduse (amprentă max 150 mp), pavilioane independente cu funcțiuni de interes comunitar.

b. CUT maxim = 2.5

c. Rh maxim = P+3E (19 m) cu posibilitatea creșterii numărului de niveluri în funcție de tema de arhitectură și condiția încadrării în aceeași parametri maximi, respectiv H max 19m.



- (4) ZRVt - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fașii plantate publice rămâne încadrată ca zonă verde, similar încadrării PUG - ZRV1a, însă vor fi permise instalații și amenajări aferente sistemului major de circulații.
- (5) ZRR - Construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale - rămâne reglementată conform PUG Municipiul Constanța și studiilor de specialitate avizate conform legii. Modificarea acesteia implică reducerea suprafeței cu aproximativ 14 936 mp, în scopul modificării funcționale în ZRE, pentru echipamente și dotări publice de interes municipal.

## BILANȚ TERITORIAL

Criteriu	SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ = 671 865 MP				SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.			
	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.		EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafață Intravilan	608,421.20	90.56%	608,421.20	90.56%	349,854.42	100%	349,854.42	100%
Suprafață Extravilan	63,443.80	9.44%	63,443.80	9.44%	0	0%		
Suprafață totală	671,865.00	100.00%	671,865.00	100%	349,854.42	100%	349,854.42	100%

### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

- Certificat de urbanism nr. 2431/12.10.2022 (valabil până la 11.10.2024)
- Raportul informării și consultării publicului nr. 102216/25.05.2023
- Sinteza analizei situației existente și potențialul de intervenție;
- Diagnoza, viziunea de dezvoltare și planul strategic de abordare privind utilizarea teritoriului, la nivelul zonei studiate raportat la zona urbană a municipiului Constanța;
- Studii de fundamentare:
  - o Studiu de fundamentare a fondului construit;
  - o Studiu geotehnic;
  - o Studiu de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație (implicat studiu de circulație);
  - o Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
  - o Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement;
  - o Studiu privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară;
  - o Studiu de fundamentare privind silueta urbană
- Avize :
  - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - ◆ alimentare cu apă și canalizare nr. 192/17.05.2023
    - ◆ alimentare cu energie electrică nr. 17502838/09.06.2023
    - ◆ gaze naturale nr. 30363//318.721.753/25.05.2023
    - ◆ termoficare nr. B 17684/11.09.2020
    - ◆ telefonizare RCS&RDS nr. 1636/25.05.2023
    - ◆ telefonizare Orange nr. 329/24.05.2023
  - aviz Politia Rutiera nr. 714141/25.05.2023
  - aviz Comisia de circulație nr. 7031/22.05.2023
  - aviz privind sănătatea populației depus sub nr. 6939/11.05.2023
  - aviz Statul Major General nr. DT/5363/25.05.2023
  - aviz Transgaz nr. 43532/1230/14.06.2023
  - aviz CONPET nr. 18199/24.05.2023
  - aviz Transelectrica nr. 5939/11.05.2023
  - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 48/17.05.2023
  - proces verbal de recepție OCPI emis sub nr. 1716/02.07.2020
- Plan urbanistic zonal  
 Piese scrise:

- Memoriu de sinteză;
- Memoriu tehnic;
- Regulament local de urbanism;
- Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal;
- Caiet centralizator UTR-uri;

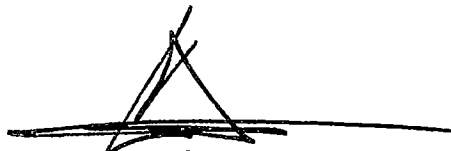
Piese desenate:

- Încadrare în teritoriu;
- Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism, legal aprobate, la nivelul municipiului Constanța;
- Plan situația existentă;
- Plan reglementări (zonificare funcțională, circulații, zone protejate, unități teritoriale de referință, etc. și zone de interdicție temporară);
- Plan limite U.T.R. cu reprezentarea indicatorilor urbanistici (POT și CUT) și a regimului de înălțime (exprimat în numărul de niveluri, minim și maxim, respectiv va fi exprimat în metri, față de CTA, minim și maxim).
- Plan regimul juridic (cu reprezentarea grafică a circulației terenurilor);
- Plan circulații majore (cu reprezentarea grafică a circulației existente și propuse, inclusiv zone de interdicție destinate viitoarelor artere de circulație sau modernizarea celor existente);
- Plan de reglementări tehnico- edilitare ;
- Dosar aferent procedurii de informare și consultare a publicului - conform HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

## CONCLUZII

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal "Park & Ride Nord", municipiul Constanța, inițiator UAT municipiul Constanța.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat

