

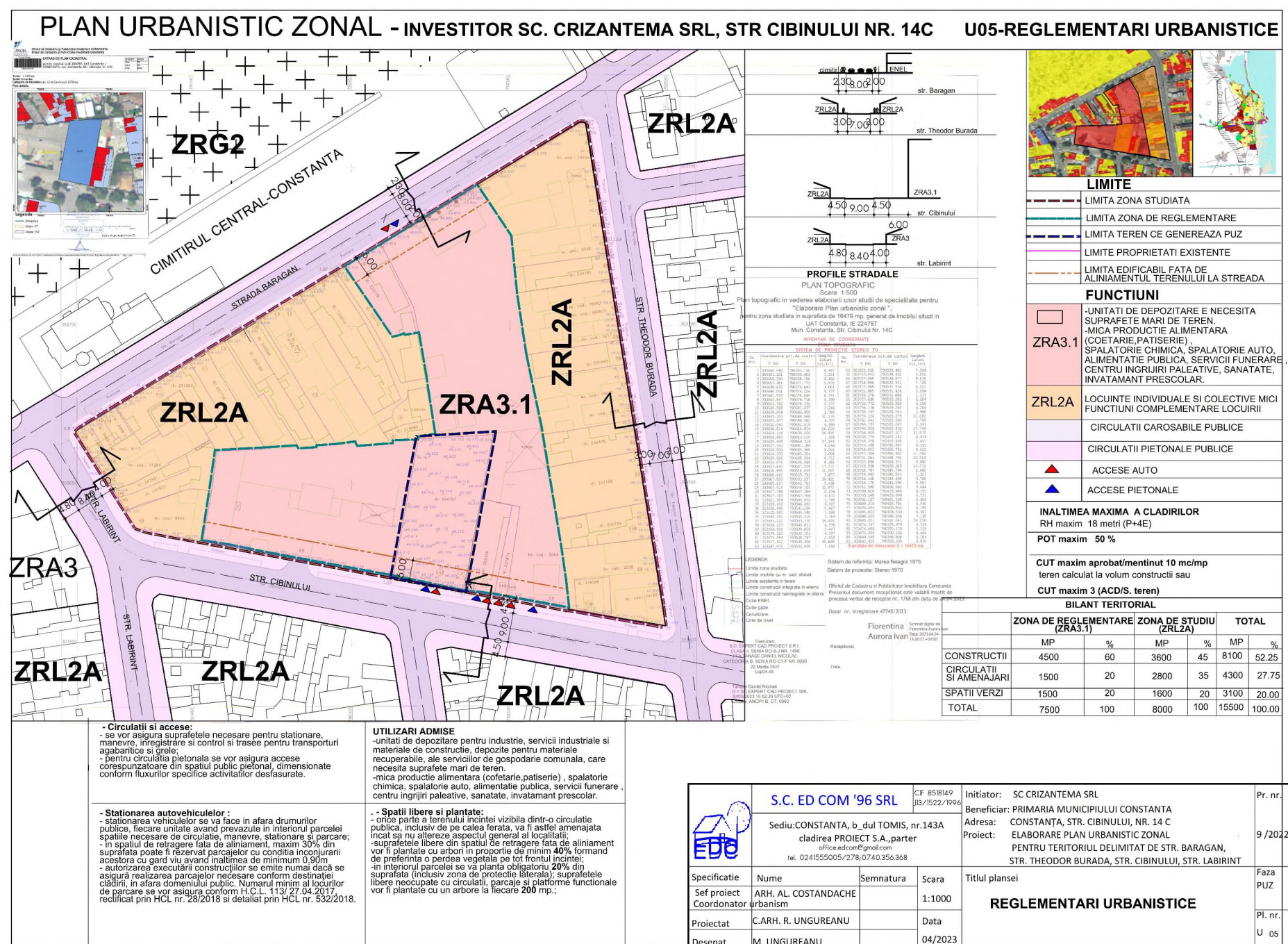
ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA, REGIM DE INALTIME, AFERENTE REGLEMENTARILOR DIN P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 653/1999, PREL. CU H.C.L. 327/2015

AMPLASAMENT: Municipiul Constanta , Str. Cibinului, Nr. 14C, nr. cadastral 225541

Inițiator: **S.C. CRIZANTEMA S.R.L.**

Elaborator: S.C. ED COM' 96 S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA PRIN E-MAIL – primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM.212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C, IN PERIOADA 03.08.2023 – 27.08.2023.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 18.08.2023, INTRE ORELE 10:00 – 11:00.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR : S.C. ED COM'96 S.R.L. 0740356368 e-mail: office.edcom@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM h.c.l. nr. 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare si consultare a PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 03.08.2023 – 27.08.2023

- DEZBATERE PUBLICA: 18.08.2023 INTRE ORELE 10:00 – 11:00

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 28.08.2023 – 06.09.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 225541/16.11.2022

- zona studiată delimitată de str. Baragan, str. Theodor Burada,
str. Cibilului, str. Labirint.

-zona reglementată ZRA3(conform planșei anexa la AO nr. 225541/2022)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 225541/16.11.2022

**- zona studiată delimitată de str. Baragan, str. Theodor Burada,
str. Cibinului, str. Labirint.**

-zona reglementată ZRA3(conform planșei anexa la AO nr. 225541/2022)

Colectiv de elaborare

Elaborator: S.C. ED COM'96 SRL

Sef proiect/coordonator urbanism : Arh. Alexandru Costandache

Urbanism Carh .Rodica Ungureanu

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Investitor: S.C. CRIZANTEMA SRL

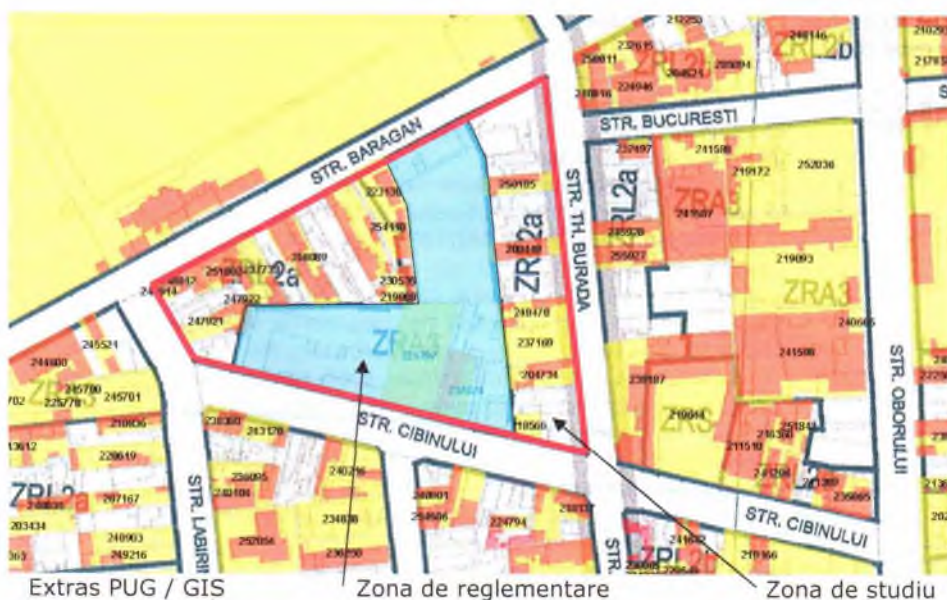
Data elaborării: aprilie 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afere

PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 225541/16.11.2022

- zona studiată delimitată de str. Baragan, str, Theodor Burada, str. Cibilului Labirint.

-zona reglementată ZRA3(conform planșei anexa la AO nr. 225541/2022)



CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
- Capitolul 2. Baza legală a elaborării
- Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8. Circulații și accese
Articolul 9. Staționarea autovehiculelor
Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
Articolul 13. Spații libere și plantate
Articolul 14. Împrejmuiri

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere
PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.
225541/16.11.2022

- zona studiata delimitata de str. Baragan, str, Theodor Burada, str. Cibinului Labirint.

-zona reglementata ZRA3(conform plan anexa AO nr. 225541/2022)

Amplasament care inițiază P.U.Z.-ul: parcela nr. cadastral 224797.

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 1.5 hectare.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

Inițiator P.U.Z.: S.C.CRIZANTEMA SRL, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,

C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de vest a intravilanului municipiului Constanța, zona cuprinsa între **str. Baragan, str. Theodor Burada, str. Cibinului, str. Labirint.**

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL conform aviz de oportunitate nr. 225541/2022, avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Capitolul 2- BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executivă a lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.- Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

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

Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului Urbanistic Zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va

asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

3.2. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

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

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

3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament.

3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Capitolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

Capitolul 6- REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

-parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petoliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

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

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

- pentru a fi construibile parcelele cu activități productive vor avea un front minim la strada de **20.0** metri și o suprafață minimă de **1000** mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;

- pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de **500** mp, iar frontul la strada de minim **12.0** m;

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **2** ani de la data aprobării **RLUMC**;

- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism , reprezintă, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZRA 3.1 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare.
- Zona studiata prin PUZ : delimitată de str. Baragan, str, Theodor Burada, str. Cibirului, str. Labirint.
- zona reglementată ZRA3 (conform planșei anexă la AO nr. 225541/2022)
- În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. - Utilizări admise :

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile ale serviciilor de gospodarie comuna, care necesita suprafete mari de teren.
- mică producție alimentară (coetărie, patiserie) , spalatorie chimica, spalatorie auto, alimentatie publică, servicii funerare , centru ingrijiri paleative, sănătate, învățământ prescolar.
- sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.
- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice alta functiune ce nu este prevazuta la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **20.0** metri si o suprafata minima de **1000** mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive dimensiunea minima a parcelei va fi **500** mp, iar frontul la strada de minim **12.0** m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor aparute prin diviziunea unor parcele anterioare aprobarii PUZ(prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile .

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- retrageri de minim **6,0** metri de la aliniamentul terenului la strada

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

- cladirile se vor amplasa conform cod civil, art 612;613 cu conditia asigurarii insorii minime a fatadelor a caror ferestre sunt la camerele de locuit si asigurarii acceselor mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă :

- distanta între cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **4,0** metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în cladire 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

Articolul 8. - Circulații și accese:

- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor :

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea maximă **18** metri (P+4E) ;
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent
- se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea de demisol cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri aprobat
- realizarea de supranete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratamentul acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

Articolul 12. - Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și

de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal
- e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.
- f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

- Realizarea de rețele edilitare:

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

Articolul 13. - Spatii libere si plantate:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

-in interiorul parcelei se va planta obligatoriu **20%** din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

Articolul 14. – Imprejmuiri:

-imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** metri si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

BILANT TERITORIAL						
	ZONA DE REGLEMENTARE (ZRA3.1)		ZONA DE STUDIU		TOTAL	
DESTINATIA	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII	4500	60	3600	45	8100	52.25
CIRCULATII	1500	20	2800	35	4300	27.75
SPATII VERZI	1500	20	1600	20	3100	20.00
TOTAL TEREN	7500	100%	8000	100	15500	100.00

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Prin POT, se intelege in cadrul RLU, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul proiectia balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.

- Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLU, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata utila maxima admisibila. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 50%

- În toate cazurile in care P.O.T. existent este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament, se poate mentine P.O.T. existent, conform documentatiei cadastrale, situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, CUT si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

**$CUT_{maxim} = 10 \text{ mc/mp teren}$ calculat la volumul constructiilor
sau**

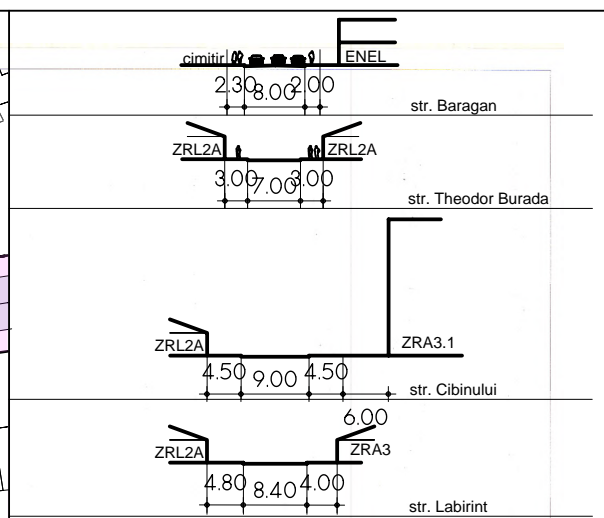
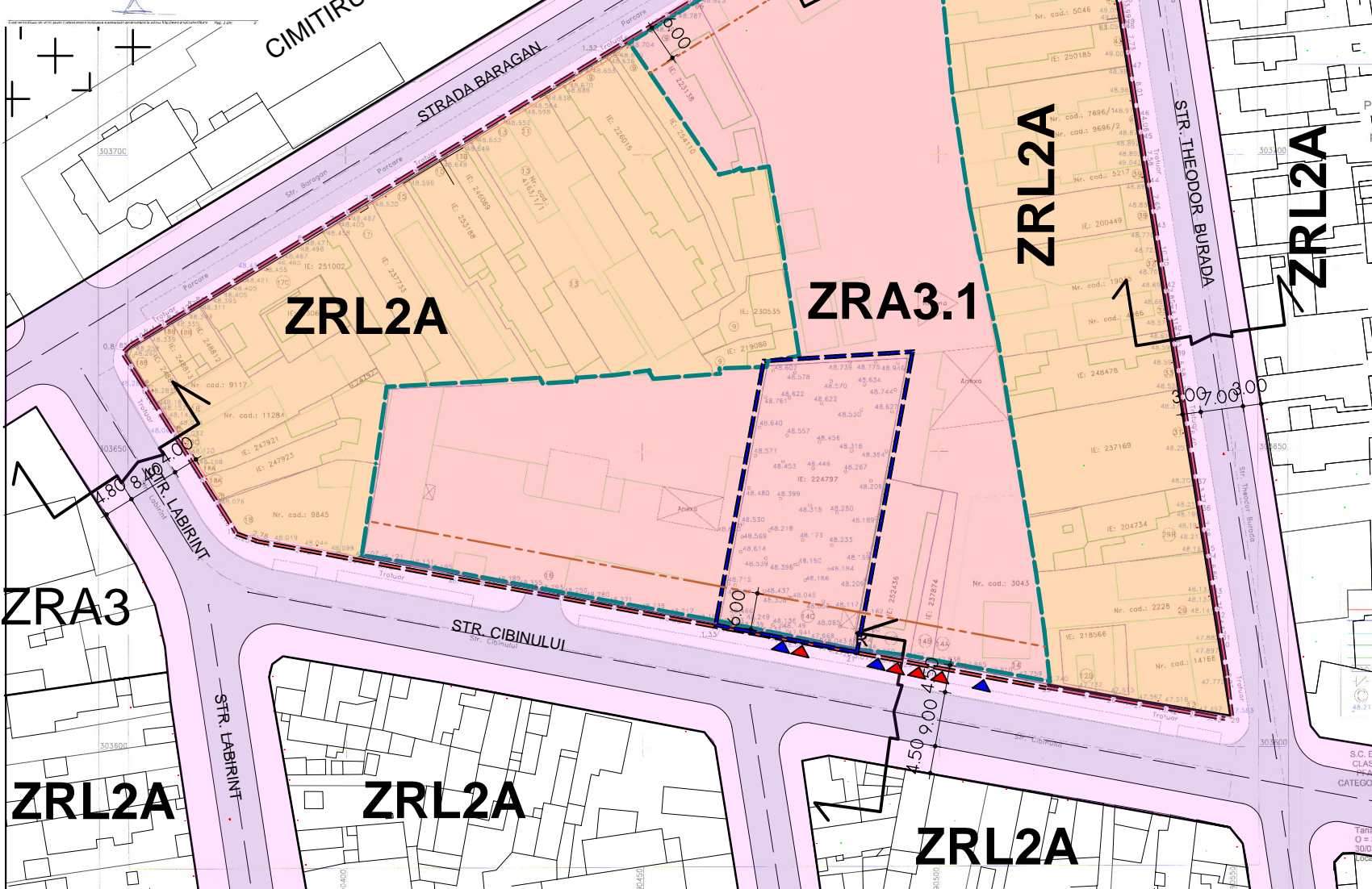
$CUT_{maxim} = 3(ACD/supratata \text{ teren})$

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

PLAN URBANISTIC ZONAL - INVESTITOR SC. CRIZANTEMA SRL, STR CIBINULUI NR. 14C U05-REGLEMENTARI URBANISTICE

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
București, Piața Unirii nr. 100
Strada Căminului nr. 14C

Scara: 1:500
Data: 2023.04.24



PROFILI STRADALE
PLAN TOPOGRAFIC
Scara: 1:500
Plan topografic în vederea elaborării unor studii de specialitate pentru "Elaborare Plan urbanistic zonal", pentru zona studiată în suprafața de 16479 mp, generat de imobilul situat în UAT Constanta, IE 224797 Mun. Constanta, Str. Cibirului Nr. 14C

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Coordonate pct. de contur	Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Coordonate pct. de contur
	X [m]	Y [m]		X [m]	Y [m]
1	303666.640	790363.110	44	303665.532	790355.482
2	303661.121	790364.481	45	303703.043	790354.432
3	303658.390	790369.150	46	303707.060	790353.877
4	303653.261	790371.773	47	303714.996	790352.531
5	303648.652	790374.493	48	303722.989	790351.316
6	303644.051	790376.224	49	303722.605	790351.416
7	303641.076	790378.440	50	303722.369	790351.316
8	303641.847	790379.718	51	303727.636	790350.582
9	303641.782	790379.330	52	303732.772	790349.489
10	303639.289	790381.837	53	303736.116	790349.284
11	303635.854	790383.959	54	303736.116	790349.284
12	303635.200	790385.666	55	303739.124	790349.284
13	303633.007	790389.582	56	303761.541	790349.284
14	303632.040	790390.610	57	303769.124	790349.284
15	303630.814	790410.816	58	303764.223	790349.284
16	303628.128	790430.620	59	303769.124	790349.284
17	303626.940	790463.010	60	303749.378	790349.284
18	303620.688	790464.314	61	303749.378	790349.284
19	303617.350	790481.180	62	303744.688	790349.284
20	303616.650	790489.360	63	303744.688	790349.284
21	303613.320	790481.224	64	303744.688	790349.284
22	303613.526	790489.294	65	303733.361	790349.284
23	303613.876	790484.940	66	303725.858	790349.284
24	303613.625	790481.224	67	303725.858	790349.284
25	303610.695	790518.655	68	303718.787	790349.284
26	303608.642	790529.733	69	303718.787	790349.284
27	303607.893	790533.537	70	303716.140	790349.284
28	303605.857	790543.753	71	303716.140	790349.284
29	303604.518	790549.105	72	303711.580	790349.284
30	303617.748	790547.189	73	303709.620	790349.284
31	303617.362	790541.364	74	303705.540	790349.284
32	303622.284	790546.665	75	303702.177	790349.284
33	303616.100	790545.053	76	303699.310	790349.284
34	303632.640	790541.198	77	303695.093	790349.284
35	303632.980	790541.940	78	303691.623	790349.284
36	303640.490	790541.010	79	303688.602	790349.284
37	303644.220	790541.070	80	303685.023	790349.284
38	303640.423	790540.813	81	303674.747	790349.284
39	303646.911	790539.859	82	303674.480	790349.284
40	303650.320	790539.353	83	303671.898	790349.284
41	303674.584	790538.747	84	303669.545	790349.284
42	303671.462	790538.206	85	303667.620	790349.284
43	303687.272	790535.650	86	303667.620	790349.284

LEGENDA
Limita zona studiată
Limita imobile cu nr. cad. alocat
Limita existente în teren
Limita construcții integrate în eterra
Limita construcții neintegrate în eterra
Cămin ENEL
Cămin gază
Canalizare
Cote de nivel

Sistem de referință: Marea Neagră 1975
Sistem de proiectie: Stereio 1970

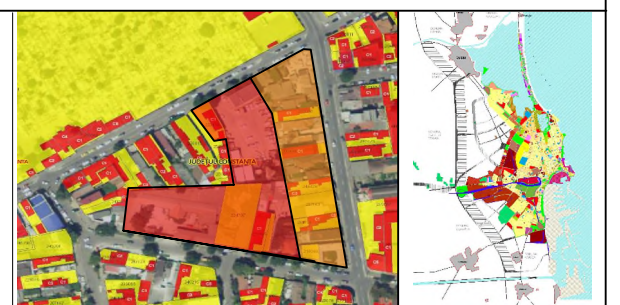
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1768 din data de 24.04.2023

Dosar nr. înregistrare 47745/2023

Executant: S.C. ED COM '96 SRL
Clasă: SERIA RO-CF-NR. 0090
CATEGORIA B, SERIA RO-CF-NR. 0090
22 Martie 2022
Exp04-45

Tantă Daniel Nicolae
O = S.C. EXPERT CAD PROIECT SRL
2023 10:52:25 UTC+02
ANCIPI B, CI, 0090

Recepționat:
Data:



LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARE
- LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ
- LIMITE PROPRIETATI EXISTENTE
- LIMITA EDIFICABIL FATA DE ALINIAMENTUL TERENULUI LA STREADA

FUNCTIUNI

ZRA3.1 -UNITATI DE DEPOZITARE E NECESITA SUPRAFETE MARI DE TEREN. -MICA PRODUCTIE ALIMENTARA (COETARIE,PATISERIE), SPALATORIE CHIMICA, SPALATORIE AUTO, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII FUNERARE, CENTRU INGRIJIRI PALEATIVE, SANATATE, INVATAMANT PRESCOLAR.

ZRL2A LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

CIRCULATII PIETONALE PUBLICE

ACCESSE AUTO

ACCESSE PIETONALE

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR
RH maxim 18 metri (P+4E)

POT maxim 50 %

CUT maxim aprobat/mentinut 10 mc/mp
teren calculat la volum constructii sau

CUT maxim 3 (ACD/S. teren)

BILANT TERITORIAL

	ZONA DE REGLEMENTARE (ZRA3.1)		ZONA DE STUDIU (ZRL2A)		TOTAL	
	MP	%	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	4500	60	3600	45	8100	52.25
CIRCULATII SI AMENAJARI	1500	20	2800	35	4300	27.75
SPATII VERZI	1500	20	1600	20	3100	20.00
TOTAL	7500	100	8000	100	15500	100.00

- Circulații și accese:
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

- Staționarea autovehiculelor :
- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

UTILIZARI ADMISE
-unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafețe mari de teren.
-mica productie alimentara (cofetarie,patiserie) , spalatorie chimica, spalatorie auto, alimentatie publica, servicii funerare , centru ingrijiri paleative, sanatate, invatamant prescolar.

- Spatii libere si plantate:
- orice parte a terenului incinteii vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incinteii;
-in interiorul parcelei se va planta obligatoriu 20% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

	S.C. ED COM '96 SRL Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Initiator: SC CRIZANTEMA SRL Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Adresa: CONSTANȚA, STR. CIBINULUI, NR. 14 C Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. BARAGAN, STR. THEODOR BURADA, STR. CIBINULUI, STR. LABIRINT	Pr. nr. 9 /2022
	Specificatie Sef proiect Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH. AL. COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU M. UNGUREANU	Semnatura Scara 1:1000 Data 04/2023	Titlul plansei REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza PUZ Pl. nr. U 05