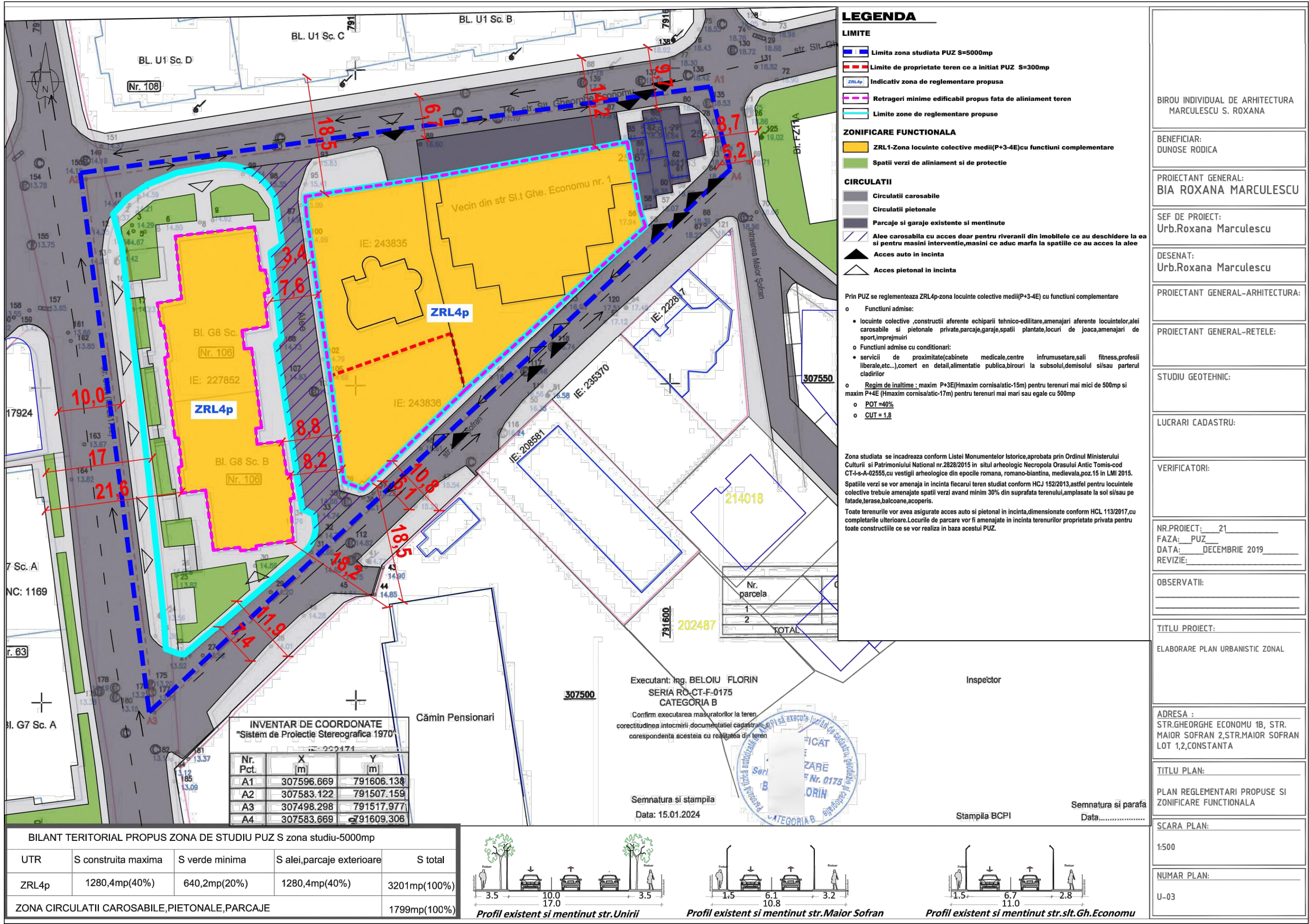


ANUNT DE CONSULTARE PLAN URBANISTIC ZONAL STR.MAIOR SOFRAN,
STR.GH.ECONOMU,STR.UNIRII,conform aviz de oportunitate nr.12138/2023

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENULUI CE A INITIAT PUZ ,ORGANIZAREA PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU
INITIATOR: DUNOSE RODICA
ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA
IN PERIOADA 18.06.2025-12.07.2025

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE
ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- DEZBATEREA PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD.TOMIS, NR.51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 04.07.2025, INTRE ORELE 10.00-11.00
- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VOR FI COMUNICATE IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUN.CONSTANTA

-PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR
GEORGIANA TERCIU

-ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, Compartimentul
Planificare Urbana

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI
SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN
NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A
PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI DE URBANISM:

- etapa elaborarii propunerilor -consultarea documentatiei: 18.06.2025-12.07.2025
- dezbatere publica : 04.07.2025 intre orele 10.00-11.00
- comunicarea rezultatelor 13.07.2025-22.07.2025

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

TITLU:ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ADRESA:STR.GHEORGHE ECONOMU 1B, STR.MAIOR SOFRAN 2, STR.MAIOR
SOFRAN LOT 1,2,CONSTANTA**

BENEFICIAR:DUNOSE RODICA

INITIATOR:DUNOSE RODICA

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 2 - REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 3 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 4 - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 6 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 9 – ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

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

Articolul12- Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul16- Conditii de echipare edilitara

Articolul17- Spatii libere si plantate

Articolul18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coeficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 12 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I**DISPOZITII GENERALE**

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare*
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare*
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare*
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil*
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată*
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările ulterioare*
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice*
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic*
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului*
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului*
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane*
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”*
- LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*
- LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

-LEGE nr. 155 din 30 mai 2023 privind mobilitatea urbană durabilă

-Ghid regenerare urbana a cartierelor de blocuri in Constanta, in vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor existente

- NP 24/2022 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.

2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

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

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

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

(5) Prezentul PUZ va fi folosit pentru viitoarea lotizare a parcelelor cadastrale, conform dimensionarilor si formei din planul de reglementari propuse.

(6) Regulamentul de urbanism aferent PUZ studiat se aplica in teritoriul marcat de urmatoarele limite:

-la sud est-str. Maior Sofran

-la nord-str. Slt. Gheorghe Economu

-la vest-str. Unirii

(7) Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenul cu numar cadastral 233836, in suprafata de 300mp.

(8) Prin prezentul regulament de urbanism se modifica zona de reglementare aprobata conform PUG Constanta, respectiv ZRL4, si se stabileste urmatoarea zona de reglementare noua:

• **ZRL4p-subzona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-4E si functiuni complementare acestora**

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 2

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

(1) Functiunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

(2) Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul municipiului Constanta.

(3) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, platforme meteorologice sau lucrari de gospodarire a apelor.

(4) Autorizarea constructiilor si amenajarilor ce prin functiune, forma, amplasare, aspect, materiale utilizate depreciaza sau afecteaza valoarea peisajului este interzisa.

(5) Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in situ arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555,cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-bizantina, medievala,poz.15 in LMI 2015.

CAPITOLUL 3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

(2) Autorizarea lucrarilor de constructii sau amenajari in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor ce au ca scop protectia si prevenirea acestora, sunt interzise. Prin zone expuse la riscuri naturale se inteleg arealele delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive, ce pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si construit, ce pot produce pagube si victime umane.

(3) Se vor realiza studii geotehnice pentru toate constructiile propuse in zona de studiu in faza autorizatie de construire si se vor respecta intocmai recomandarile si conditionarile din aceste studii.

(4) Autorizarea constructiilor propuse in zone expuse la riscuri tehnologice (poluare sol, apa, aer, risc de explozie, pericol de incendiu, radiatii), riscuri pentru sanatate (poluare sol, aer, apa), zone de servitute si de protectie a retelelor edilitare, a cailor de comunicatii si a altor constructii sau lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform legislatiei in vigoare.

(5) In limita zonei de studiu nu sunt propuse functiuni noi generatoare de riscuri tehnologice.

CAPITOLUL 4-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

2) Se vor realiza studii de insorire pentru toate constructiile unde distanta dintre acestea si cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea celei mai inalte, conform OMS 119/2014, alin 2.

3) Se va respecta distanta minima propusa prin PUZ fata de drumurile publice existente in zona.

4) Autorizarea executarii lucrarilor va fi permisa doar daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioara, distantele minime intre cladiri, distantele minime fata de aliniament, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite in prezentul regulament, partea III-Zonificare functionala.

1) Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Astfel, pentru drumurile aflate în zona de studiu, alinierea construcțiilor, accesul auto și pietonal la loturi sunt stabilite prin acest PUZ. Fiecare lot propus a fi construit va avea acces auto și pietonal.

2) Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice.

3) Accesurile carosabile se vor asigura din circulațiile auto existente în zona studiată.

4) Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Accesurile carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice, de pe strazile existente și menținute în zona de studiu.

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

6) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie lăsate tot timpul libere.

7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8) Accesurile pietonale vor fi dimensionate conform destinației lor, respectiv acces incintă, evacuare,

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

etc...si vor fi dimensionate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1)Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati,conform HCL 180/2022.

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

3)Se vor respecta toate restrictiile,conditionarile si zonele de protectie impuse in avizele de utilitati,parte componenta a acestui PUZ.

4)Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat,conform avizelor furnizorilor de retele,in conditiile in care retelele existente se mentin in pozitia mentionata in avizele distribuitorilor.

5)Pentru extinderile de retele si retelele noi se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati eliberate de operatorii de retelele anterior autorizarii si executiei acestora.

6)Toate constructiile propuse vor dispune de platforme,interioare sau exterioare,dimensionate si pozitionate conform legislatiei,destinate colectarii deseurilor menajere,ce permit colectarea selectiva a acestora si accesibile usor.

7)Rețelele de apa,canalizare,refulare,alimentare cu gaze,energie electrica,telecomunicatii realizate de investitori intra in proprietatea operatorilor de retele.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

1) Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

2)Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu.

Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

3)Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

4)Parcelele destinate executării de construcții,în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari si zonificare functionala propus.

5)Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementari propus, cu excepția dezmembrărilor pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

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

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

7)Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor existente la momentul aprobarii PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare.

8)Se vor respecta regimul minim si maxim de inaltime stabilite in cadrul reglementarilor detaliate pentru fiecare zona reglementare propusa,conform partea III-Zonificare functionala.

9)In prezentul regulament inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana in punctul cel mai inalt al constructiei.

10)Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile in care se incadreaza in aspectul general al zonei propuse,asa cum este detaliat in partea III-Zonificare functionala,a prezentului regulament.

CAPITOLUL 8-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI,PARCAJE SI IMPREJMUIRI

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

2)Autorizarea executarii constructiilor ce necesita locuri de parcare se realizeaza doar daca exista posibilitatea amplasarii acestora in afara drumurilor publice si respecta HCL 113/2017,cu modificarile ulterioare.

3)Numarul minim al locurilor de parcare necesar fiecarei functiuni se va determina cu respectarea HCL 113/2017,cu modificarile ulterioare.

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

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 9 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

- **ZRL4p-subzona locuinte colective cu regim de inaltime P+3-4E si functiuni complementare acestora**

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-bizantina, medievala, poz.15 in LMI 2015.

CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

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

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Zona studiata este o zona ocupata majoritar de locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E ce au parterul ocupat de functiuni publice complementare locuirii (mici spatii comerciale en detail, birouri profesii liberale, servicii din proximitatea locuirii, parcaje, garaje), cu deschidere la strada Unirii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

In prezent, infrastructura rutiera si utilitatile se afla pe toate terenurile construite incluse in PUZ, urmand a fi extinse utilitatile, in functie de propunerile realizate prin PUZ, si pe terenul ce a generat documentatia de urbanism, liber de constructii in prezent.

Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenul cu numar cadastral 243836.

Amplasamentul este la intersectia str.Slt.Gheorghe Economu si str.Maior Sofran, Constanta.

Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona :

3) bd.Unirii,bd.Mamaia.

In prezent, terenul studiat prin PUZ, se incadreaza in ZRL4 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII(P+3-4E), situate in ansambluri preponderent rezidentiale, conform PUG HCL 653/1999, prelungit prin HCL 429/2018 :

o Functiuni admise: locuinte in proprietate privata si sociale,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare,amenajari aferente locuintelor,alei carosabile si pietonale private,parcaje,garaje,spatii plantate,locuri de joaca,amenajari de sport,imprejmui

o Regim de inaltime : maxim P+4E(Hmaxim atic-15metri)

o POT = 40%.

o CUT = 1,5

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

ZRL4p- *locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E ,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare,amenajari aferente locuintelor,alei carosabile si pietonale private,parcaje,garaje,spatii plantate,locuri de joaca,amenajari de sport,imprejmui*

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

ZRL4p - *se admit pe langa locuire colectiva sau parcare la parter si functiuni de tip comert en detail, servicii de proximitate(cabinete medicale,sali fitness,servicii infrumusetare,locuri de joaca,agentii turism,etc...),birouri profesii liberale, birouri la demisolul si parterul cladirilor, cu program de functionare intre orele 8.00-17.00 si flux vizitatori redus de maxim 10 autoturisme pe zi de lucru, alimentatie publica cu suprafata utila de maxim 100mp si program de functionare 8.00-22.00*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

-numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei, dacă aceasta suprafața încalca prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și ale Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999 (cu valabilitate prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023). Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.

-se admit birouri profesii liberale in limita a 25% din suprafata apartamentelor aferente imobilelor cu functiune de locuinte colective

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, etc..., necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;

-se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare, peste inaltimea maxima admisa, in conditiile respectarii retragerilor minime si a tuturor celorlalte restrictii si reglementari stabilite prin PUZ

-se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa, in conditiile respectarii retragerilor minime si a tuturor celorlalte restrictii si reglementari stabilite prin PUZ

-se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

Articolul 7-Utilizari interzise

- **ZRL4p** - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari
- orice interventii asupra imobilelor de locuinte colective existente ce ar incalca "Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", în vigoare la nivelul Municipiului Constanta.

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

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Parcelare este acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial.

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.

Caracteristicile parcelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicare și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Parcellele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zonă, vor respecta condițiile minime prevăzute prin planul de reglementări propus.

Se admit operațiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelor cu respectarea legislației în vigoare.

Dezmembrările ulterioare acestui PUZ nu vor necesita întocmirea altor PUZ-uri, dacă în urma dezmembrărilor anterioare autorizațiilor de construire se va respecta forma terenurilor și zonelor de reglementare stabilită în planșa reglementări propuse.

Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin planul de reglementări propus, cu excepția dezmembrărilor¹ pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),*
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;*
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :

- dimensiuni minime:

- ZRL4p** - deschidere la stradă minim 12 metri și suprafața teren minim 250 mp
- adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **12 metri** (cu excepția parcelor deja existente la momentul întocmirii PUZ, a celor destinate pentru circulații, parcaje, spații verzi, locuri de joacă, piste biciclete, echipamente și rețele edilitare) ;daca

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urmari exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite conform legislatiei in vigoare la momentul realizarii exproprierei.

La fazele de proiectare ulterioare aprobarii PUZ se permite ca zona reglementata sa suporte operatiuni cadastrale (dezmembrari, comasari, alipiri).

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

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari sau egale cu:

*• **ZRL4p**-cladirile se vor putea amplasa pe aliniament, cu respectarea retragerilor minime intre cladirile de pe parcele diferite si a insoririi camerelor de locuit conform O.M.S. nr. 119/2014.*

Nu se va putea depasi limita de proprietate cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati, trepte de acces in cladiri, elemente decorative ale fatadelor propuse, balcoane, terase.

Se va putea depasi aliniamentul terenurilor cu maxim 0.6 metri, de la inaltimea de 3.5 metri desupra trotuarului amenajat cu elemente de signalistica publicitara, elemente de iluminat ale fatadei, cornisa/aticul acoperisurilor ce nu implica scurgerea apelor pluviale in afara proprietatilor.

Pentru toate zonele de reglementare, cladirile propuse vor fi retrase de la aliniament astfel incat distanta dintre cladirile de pe aliniamente opuse sa fie cel putin egala cu inaltimea cladirii propuse, cu respectarea insoririi conform OMS 119/2014.

Sunt permise subsolurile amplasate pe aliniament daca acestea sunt amplasate sub cota trotuarului amenajat pe portiunea dintre aliniament si retragerea minima a constructiilor din care fac parte, in cazul constructiilor retrase de la aliniament.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Sunt permise constructiile si echipamentele tehnice si edilitare in zona dintre retragerea minima si aliniament, daca acestea sunt tratate arhitectural la fel ca si constructiile pe ale caror terenuri se amplaseaza.

In cazul amenajarilor propuse pe acoperisurile tip terasa ale imobilelor existente de locuinte colective, permise conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", acestea nu vor putea iesi in consola fatadelor existente.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- *se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre limitele laterale si posterioare, respectandu-se distantele de minim 3metri pana la limita de proprietate, sau lipite la calcan pe limita de proprietate in conditiile obtinerii acordului notarial al vecinilor cu care se vor alipi pe acele limite;*
- *distanța între cladirile de pe parcele diferite pe limitele laterale si posterioare va fi egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte, in conditiile respectarii conditiilor de insorire O.M.S. nr. 119/2014*
- *cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014,astfel:*
- *echipamentele propuse supraterane se vor putea amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.*
- *vor fi respectate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare,unde e cazul*
- *vor fi respectate distantele minime necesare realizarii insoririi camerelor de locuit.*

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

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

- *distanța între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3metri*
- *se poate reduce la jumătate distanta minima între fatadele cladirilor ce nu au ferestre ale camerelor de locuit, dar nu mai puțin de 3metri*
- *se pot alipi la calcan constructiile propuse cu fatade fara ferestre;*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- cladirile se vor dispun intotdeauna astfel incat sa se respecte prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

Documentația nu își propune extinderea tramei stradale, dar isi propune reorganizarea acesteia prin transformarea aleii de acces din spatele blocurilor de locuinte colective de la str. Unirii in alee cu uz doar pentru riverani, masinile de marfa ce aprovizioneaza spatiile comerciale cu acces la acea alee si pentru masinile de interventie (pompieri, deseuri menajere, salvare, etc...), iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Strazile perimetrare sunt cu dublu sens, deja asfaltate si amenajate.

Accesurile auto si pietonale pe terenul studiat se vor realiza din str. Maior Sofran si din aleea de servitute cu acces doar pentru riverani.

Drumurile si parcajele propuse vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenurile studiate.

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

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor asigura accesuri auto si pietonale la toate constructiile propuse, dimensionate in functie de specificul functiunilor propuse.

In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alee, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 13 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor noi propuse se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- *în interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.*

Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament.

Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Este interzisa stationarea autovehicolelor pe partea carosabila a drumurilor publice, trotuarelor, spatiilor verzi, pistelor de biciclisti.

Datorita schimbarilor climatice, sunt obligatorii urmatoarele masuri, in cazul parcajelor amenajate in exterior, la nivelul solului:

- *parcajele exterioare amplasate la sol vor fi amplasate pe terenul amenajate cu dale inierbate, pentru a permite scurgerea usoara a apelor pluviale pe acele zone,*
- *parcajele amenajate la exterior, la nivelul solului, vor fi protejate de copertine antigrindina si pentru umbrire.*

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- **ZRL4p**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

-regimul de inaltime minim $P(5m)$ -maxim $P+3E(H_{\text{maxim}} \text{ cornisa/atic}-15m)$ pentru terenuri mai mici de 500mp si maxim $P+4E (H_{\text{maxim}} \text{ cornisa/atic}-18m)$ pentru terenuri mai mari sau egale cu 500mp
-inaltimea maxima a fost calculata astfel: maxim 2m pentru demisol +3m pentru etajele parter-etaj 4 si 1metru pentru atic

-se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare,peste inaltimea maxima admisa

-se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului,peste inaltimea maxima admisa

-se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice

-se admite inaltimea minima parter doar pentru anexe de tip(garaj,bucatarie de vara,foisor,etc...), pentru restul constructiilor propuse inaltimea minima fiind $P+2E$ (minim 10m).

-se admit amenajari si mobilari ale acoperisurilor tip terasa ale cladirilor de locuit colective existente

-in zona de studiu, conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", respectiv realizarea de spatii verzi , realizarea unor extensii ale caselor de scara pentru accesul facil al locuitorilor, realizarea de parapeti cu inaltimea de minim 1,3m in conditiile transformarii acoperisurilor existente in zone verzi sau terenuri de joaca accesibile doar locuitorilor imobilelor respective, dupa realizarea de documentatii si expertize conform legii, ce arata ca aceste interventii sunt posibile si nu afecteaza cladirile si locuitorii acestora.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime, stabilit in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

Este admisa depasirea inaltimii maxime cu casa de scara necesara mentenantei acoperisurilor cladirilor.

Se considera cota terenului amenajat cota terenului amenajat din dreptul accesului principal in cladire.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol.

Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Sunt admise constructii functiuni retele edilitare cu inaltime mai mica decat inaltimea minima admisa in toate zonele de reglementare.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;*
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);*
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei și imobilelor deja existente. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;*
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;*
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei;*
- este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;*
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică în vigoare la data aprobarii PUZ;*
- acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă, pe care se pot amplasa instalații de captare a energiei solare și instalații de climatizare, precum și alte posibile instalații necesare datorită schimbărilor climatice*
- este permisă și recomandată realizarea de spații verzi, spații destinate locuitorilor imobilelor respective, pentru clădirile de locuințe colective existente, conform "Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente", după realizarea de documentații și expertize conform legii, ce arată că aceste intervenții sunt posibile și nu afectează clădirile și locuitorii acestora.*
- pentru finisajele fațadelor și pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej, ce reflectă mai bine lumina solară și nu permit încălzirea excesivă a fațadelor și implicit a spațiilor interioare*

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- este permisa folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fara a depasi 15% din suprafata totala a fiecarei fatade pentru care se folosesc;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea constructiilor sau anexelor;
- se permit placajele din piatra naturala, materiale compozite, caramida aparenta in culori naturale;
- alegerea culorilor fatadelor constructiilor va tine seama de cladirile invecinate deja realizate;
- toate elementele fatadelor constructiilor, anexelor si imprejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic;
- se interzic golurile de ferestre si usi in forme atipice (triunghi, cerc, etc...);
- nu se permit inchiderile balcoanelor si teraselor daca acest lucru nu a fost reglementat in autorizatiile de constructie initiale ale imobilelor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastrate in fatada sau in ghenele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor;
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fatadele principale, vizibile dinspre circulatiile auto si pietonale, daca nu sunt mascate cu tabla perforata sau alte materiale in aceeasi culoare cu finisajul fatadei pe acea zona;
- cromatica imprejmuirilor si finisajele folosite vor fi asemanatoare cu cele utilizate pentru constructiile edificate pe fiecare parcela;
- sunt interzise inscrisurile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau imprejmuirilor;
- este permisa montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021;
- sunt permise culori, materiale, sigle, totemuri si logouri publicitare specifice marcii hypermarketurilor, supermarketurilor, show roomurilor ce vor detine sau inchiria cladirile propuse in respectiva zona de reglementare, cu respectarea legislatiei in vigoare privind acordul vecinilor, pentru imobilele de locuinte colective.
- se vor putea reabilita imobilele de locuinte colective P+4^E existente la str. Unirii si se vor amenaja cu mobilier urban, spatii verzi si sisteme de iluminat stradal conform "Ghid regenerare urbana a cartierelor de blocuri in Constanta, in vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor existente", tinand cont de recomandarile acestuia.

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare, conform avizelor furnizorilor de retele si legislatiei in vigoare(ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Se va asigura evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar,incastate in fatada sau in ghearele de instalatii,astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,

c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,

d)daca este vorba de antene,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

Articolul 17- Spatii verzi si 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 HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere , utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, mai ales schimărilor climatice de temperatura, și favorabile faunei antropofile specifice, conform anexa 2 a HCJC 152/2013.

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice, dacă va fi cazul.

În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma "spatii verzi" se înțelege "spatiile verzi proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, amplasate pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice" si nu se asimileaza prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor sau Ordonantei de Urgenta 195/2005 privind protectia mediului.

Nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini adanci in zonele retelelor subterane.

Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (Instrucțiunile tehnice de proiectare a spațiilor verzi pentru localitățile urbane - Indicativ P. 41-73, din 21.06.1973).

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRL4p este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- *împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 20 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada, în zonele unde nu exista servicii publice la parterul imobilelor. Este recomandată evitarea realizării împrejmuirilor pentru imobilele cu funcțiuni publice la parter. În cazul în care totuși se decide realizarea acestora, sunt permise împrejmuiri permeabile sau tip gard viu, având o înălțime de maxim 1,8 metri înălțime.*

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m.

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

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

Este obligatorie împrejmuirea locurilor de joacă și terenurilor destinate activităților cu copii.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii.

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

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRC1**

- POT maxim 40%

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

- **ZRL4p**

- CUT maxim 1,5

CAPITOLUL 12- INTRAREA IN VIGOARE

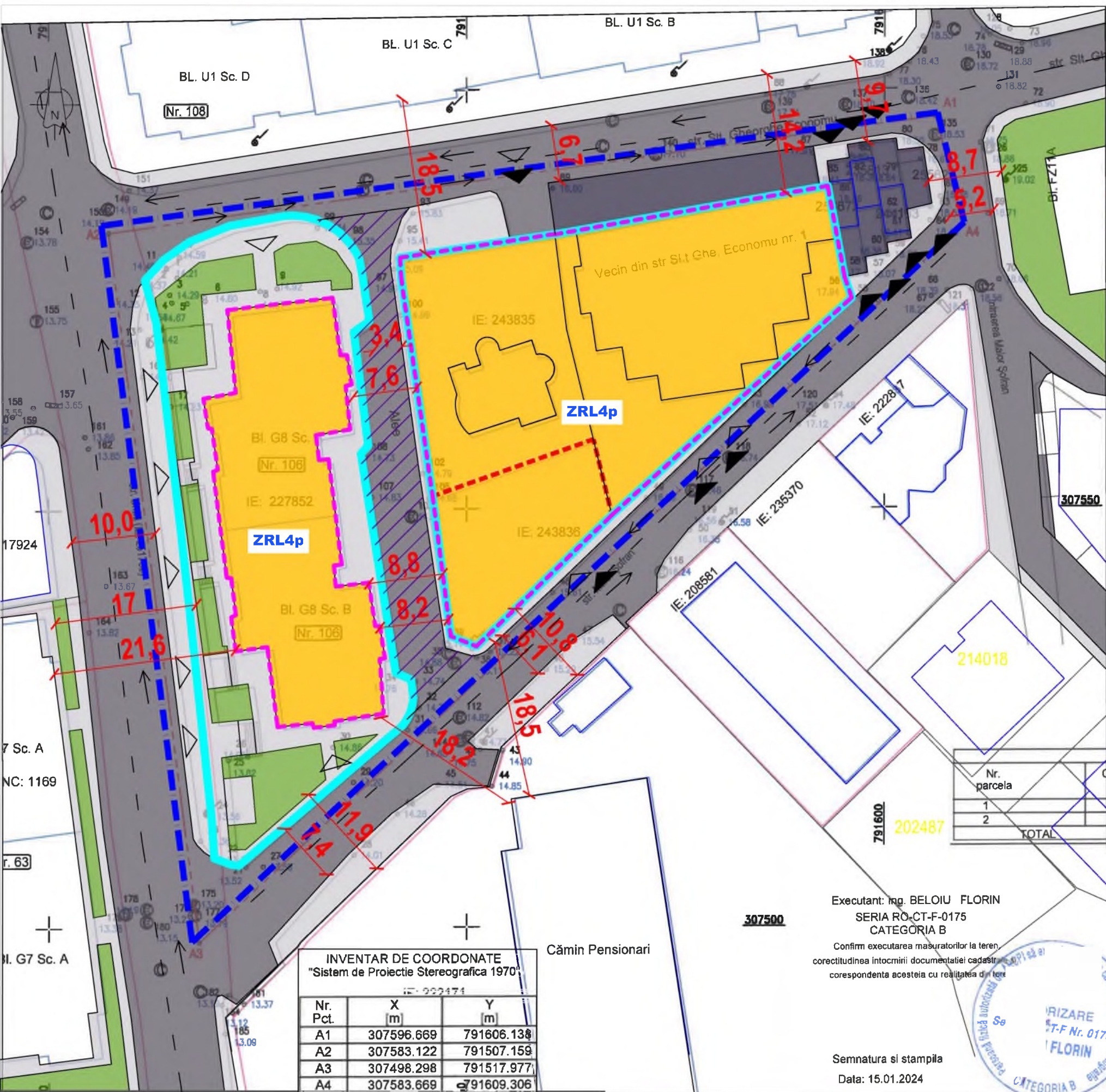
Articolul 21 - Intrarea in vigoare

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

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

Intocmit,

Urb.Marculescu Roxana



LEGENDA

LIMITE

- Limita zona studiata PUZ S=5000mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=300mp
- ZRL4p Indicativ zona de reglementare propusa
- Retrageri minime edificabil propus fata de aliniament teren
- Limite zone de reglementare propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZRL1-Zona locuinte colective medii(P+3-4E)cu functiuni complementare
- Spatii verzi de aliniament si de protectie

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Parcaje si garaje existente si mentinute
- Alee carosabila cu acces doar pentru riveranii din imobilele ce au deschidere la ea si pentru masini interventie,masini ce aduc marfa la spatiile ce au acces la alee
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Prin PUZ se reglementeaza ZRL4p-zona locuinte colective medii(P+3-4E) cu functiuni complementare

- Funcțiuni admise:
 - locuinte colective ,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare,amenajari aferente locuintelor,alei carosabile si pietonale private,parcaje,garaje,spatii plantate,locuri de joaca,amenajari de sport,imprejurimi
- Funcțiuni admise cu conditionari:
 - servicii de proximitate(cabinete medicale,centre infrumusetare,sali fitness,profesii liberale,etc...),comert en detail,alimentatie publica,birouri la subsolul,demisolul si/sau parterul cladirilor
- Regim de inaltime : maxim P+3E(Hmaxim cornisa/atic-15m) pentru terenuri mai mici de 500mp si maxim P+4E (Hmaxim cornisa/atic-17m) pentru terenuri mai mari sau egale cu 500mp
 - POT =40%
 - CUT = 1,8

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice,aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555,cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-blantina, medievala,poz.15 in LMI 2015. Spatiile verzi se vor amenaja in incinta fiecarui teren studiat conform HCJ 152/2013,astfel pentru locuintele colective trebuie amenajate spatii verzi avand minim 30% din suprafata terenului,amplasate la sol si/sau pe fatade,terase,balcoane,acoperis.

Toate terenurile vor avea asigurate acces auto si pietonal in incinta,dimensionate conform HCL 113/2017,cu completarile ulterioare.Locurile de parcare vor fi amenajate in incinta terenurilor proprietate privata pentru toate constructiile ce se vor realiza in baza acestui PUZ.

Nr. parcela	
1	
2	
TOTAL	

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A1	307596.669	791606.138
A2	307583.122	791507.159
A3	307498.298	791517.977
A4	307583.669	791609.306

Executant: ing. BELOIU FLORIN
SERIA RO-CT-F-0175
CATEGORIA B

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 15.01.2024

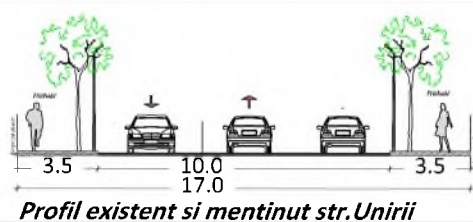
Inspector

Stampila BCPI

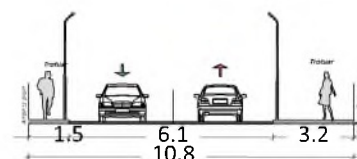
Semnatura si parafa
Data.....

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA DE STUDIU PUZ S zona studiu-5000mp

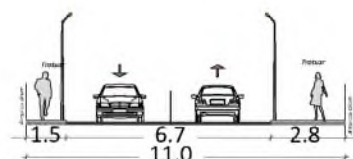
UTR	S construita maxima	S verde minima	S alei,parcaje exterioare	S total
ZRL4p	1280,4mp(40%)	640,2mp(20%)	1280,4mp(40%)	3201mp(100%)
ZONA CIRCULATII CAROSABILE,PIETONALE,PARCAJE			1799mp(100%)	



Profil existent si mentinut str.Unirii



Profil existent si mentinut str.Maior Sofran



Profil existent si mentinut str.slt.Gh.Economu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
DUNOSE RODICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 21
FAZA: PUZ
DATA: DECEMBRIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA :
STR.GHEORGHE ECONOMU 1B, STR.
MAIOR SOFRAN 2,STR.MAJOR SOFRAN
LOT 1,2,CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE SI
ZONIFICARE FUNCTIONALA

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03