



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 245/24.06.2025

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 139085/24.06.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 139100/24.06.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 148621/01.08.2024, prin care se solicită avizarea PUZ, completată cu adresele nr. 92781/25.04.2025 și nr. 125796/06.06.2025;

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

PROPUNE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale, conform documentației anexate

care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Zona C, parcela A 1095/77, lot 1+lot 2, în suprafață de 716 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255003, înscris în cartea funciară nr. 255003 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Drăgan Emel și Drăgan Constantin, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2910/15.11.2021 la Biroul individual notarial Chivu Nicolae Bogdan.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:2000

P.U.Z.

* ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA(DE 1095/3) jud. Constanta, Mun. Constanta, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobile cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (DE 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (DE 1095/38)

LIMITE	
	LIMITA PUZ-ULUI APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011
	LIMITA TERITORIULUI REGLEMENTAT- LIMITA UTR-ULUI ZRLU CONFORM P.U.Z
	APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011
	LIMITA U.T.R.-URILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.-UL APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011
	LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD. 255003
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
	LIMITA DE PROPRIETATE PROPUȘA CU PĂSTRAREA RAPORTULUI SUPRAFETELOR INITIALE ALE TERENURILOR
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	EDIFICIIL. PROPUȘ
	ALINIERE EXISTENTĂ ȘI MENȚINUTĂ CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011
	ZONĂ CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN AFARA ZONEI REGLEMENTATE REZERVAȚĂ CONSTRUIRI UNUI DRUM VITROR PIEDONAL. OCAZIONAL CAROSABIL CF. P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 316/15.12.2011
	ZONĂ DE PROTECȚIE DE 3 m DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI. CONDUȚIE DE ADUCTIUNE APĂ Dn 400mm B dezafectată - cf avizului emis de Raja SA nr 1643/2023 din 21.07.2023
	ZONĂ DE PROTECȚIE DE 5m DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI. CONDUȚIE DE ADUCTIUNE APĂ Dn 1200mm PREMO-LOI MEDGIEJA CONSTANȚA SUD dezafectată - cf avizului emis de Raja SA nr 1643/2023 din 21.07.2023
	ZONĂ DE SIGURANȚĂ PENTRU CONSTRUCȚII CIVILE FATĂ DE CONDUCTA MAGISTRALĂ DE TRANSPORT ȚIȚEI Ø24 CONSTANȚA MIDIA, 10M DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXULUI CONDUȚIEI
	FĂȘIE DE PROTECȚIE A CONDUȚELOR SUBTERANE RAJA CONFORM PUI COMARNIC APROBAT
	SUPRAFATĂ DE TEREN DESTINATĂ VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRI

ZRL - ZONĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZLP - ZONĂ CU LOCUINTE PREPONDERENT INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERT LA PARTER ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P+2E) CONFORM P U Z. APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011

ZLP 2 - ZONĂ MIXTĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERT LA PARTER ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (P+3E - P+4R) CONFORM P U Z. APROBAT PRIN HCL NR 316/15.12.2011

CIRCULATII
 CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
 DRUM DE SERVICIUTE
 ACCES CAROSABIL SI ACCES PIETONAL

Anexă la avizul nr. 125796/12.06.2025

Indicii și indicatorii tehnici			
Functiune	Arcebi	DFU-Zoni cu locuitor individual pe loturi cu dimensiuni min. 1000mp	Locuitor individual P+1E
1 teren reglementat	716	716	716
1 teren catel pentru largirea strazii P+1E			25 293
1 teren limită cu strada (cești pentru largirea Strazii P+1E			680 009
P+1E		50%	45%
Cut		2	3,6
Rh max			P+1E în max. cam. bldm. în max. 200m de la P+1E
DC max			236
DCD max			812
1 locuri de parcare			1 locuri + 25
1 locuri de parcare			150-200
1 locuri de parcare			300-400

	Bilanț teritorial	
	Conform F.U.2 arătat prin C.I.316/15.12.2011	P.A.O.U.S. pentru teritoriul reglementat:
Functiune	Z.P.C.: Zona de locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mici (200m²)	Z.P.C.: Zona de locuințe individuale pe funcțiuni complexe (Z.L.F.+Z.E.+R.)

5. teren reglementat	68.248,900	68.248,900
Suma expente		
5.2+5.3+5.4+5.5+5.6+5.7+5.8+5.9	1.191,59 mp	
5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6+5.7+5.8+5.9	2.744,2 mp	
5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6+5.7+5.8+5.9+5.10+5.11+5.12+5.13+5.14+5.15+5.16+5.17+5.18+5.19+5.20+5.21+5.22+5.23+5.24+5.25+5.26+5.27+5.28+5.29+5.30+5.31+5.32+5.33+5.34+5.35+5.36+5.37+5.38+5.39+5.40+5.41+5.42+5.43+5.44+5.45+5.46+5.47+5.48+5.49+5.50+5.51+5.52+5.53+5.54+5.55+5.56+5.57+5.58+5.59+5.60+5.61+5.62+5.63+5.64+5.65+5.66+5.67+5.68+5.69+5.70+5.71+5.72+5.73+5.74+5.75+5.76+5.77+5.78+5.79+5.80+5.81+5.82+5.83+5.84+5.85+5.86+5.87+5.88+5.89+5.90+5.91+5.92+5.93+5.94+5.95+5.96+5.97+5.98+5.99+6.00	5.816,4 mp	
5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6+5.7+5.8+5.9+5.10+5.11+5.12+5.13+5.14+5.15+5.16+5.17+5.18+5.19+5.20+5.21+5.22+5.23+5.24+5.25+5.26+5.27+5.28+5.29+5.30+5.31+5.32+5.33+5.34+5.35+5.36+5.37+5.38+5.39+5.40+5.41+5.42+5.43+5.44+5.45+5.46+5.47+5.48+5.49+5.50+5.51+5.52+5.53+5.54+5.55+5.56+5.57+5.58+5.59+5.60+5.61+5.62+5.63+5.64+5.65+5.66+5.67+5.68+5.69+5.70+5.71+5.72+5.73+5.74+5.75+5.76+5.77+5.78+5.79+5.80+5.81+5.82+5.83+5.84+5.85+5.86+5.87+5.88+5.89+5.90+5.91+5.92+5.93+5.94+5.95+5.96+5.97+5.98+5.99+6.00	22.195,78 mp	

0.2. activul curent / state active	1.915,59	1.915,59
0.2. activul de trezorerie	720,681	720,681
0.2.1. activul de trezorerie publică reprezentare în instrumente de trezorerie / reprezentare	16.784,911	17.644,133
0.2.1.1. activul de trezorerie, occidental / european / de interior / de trezorerie / reprezentare	5.020,798	0
0.2.1.2. activul de trezorerie, european / de exterior / de trezorerie / reprezentare	1.598,227	1.598,227
0.2.1.3. activul de trezorerie, european / de exterior / de trezorerie / reprezentare / Flacă (2019-2021)	1.531,415	1.531,415
0.2.1.4. activul de trezorerie, european / de exterior / de trezorerie / reprezentare / Flacă (2019-2021)	2.818,078	2.818,078
0.2.1.5. activul de trezorerie, european / de exterior / de trezorerie / reprezentare / Flacă (2019-2021)	49.570,776	54.591,574

Indici și indicatori urbanistici		
P.O.T. max.	50%	50%
C.U.T. max.	2	2
Ind. max.	$P+2E+3R$	$D+P+2E+3R$
c. min. de parcare		30%

Profil transversal existent și menținut B-8' sec:1/200
Str. Armata (De 1095/110)

ZLP- Zona cu locuințe preponderent individuale sau colective mici cu servicii comert la parter în clădiri de înălțime mică (D+P+2E) conform RIU Comarjiv.

ZLP- Zona mixta cu locuinte preponderent individuale sau colective mici, cu functiuni de comert, servicii si alimentare publica, in cladiri de inaltime mica (P+2E) conform PUZ aprobat prin HCL 316/15.12.2011



S.C.SPECIFIC URBAN S.R.I

Str. C.A. Rossetti 25, parter, ap. 1, 46018 Rossetti
Itr. Reg. Com.: J40/1694/2016 Cos. 3561220

Sef proiect	urb. Dan Simion
Proiectat, desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif
Proiectat, desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Patrascu

2

Scara



Data:

April 20

Beneficiar Drăgan Emel Drăgan Constantin	
Nume planșă Reglementari urbanistice	

Project n	
-----------	--

697 / 2022

7



Faza:

PCZ

Elvesa pr

11/13/2011

05.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 139015/24.06.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale, inițiator Drăgan Emel;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2798/11.11.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.11.2025),
- avizul de oportunitate nr. 72008/20.04.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 33300/13.02.2025,
- avizul nr. 125796/12.06.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 148621/01.08.2024, formulată de doamna Drăgan Emel cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Valea Albă nr. 2, completată cu adresele nr. 92781/25.04.2025 și nr. 125796/06.06.2025; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 125796 din 12.06.2025

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale;

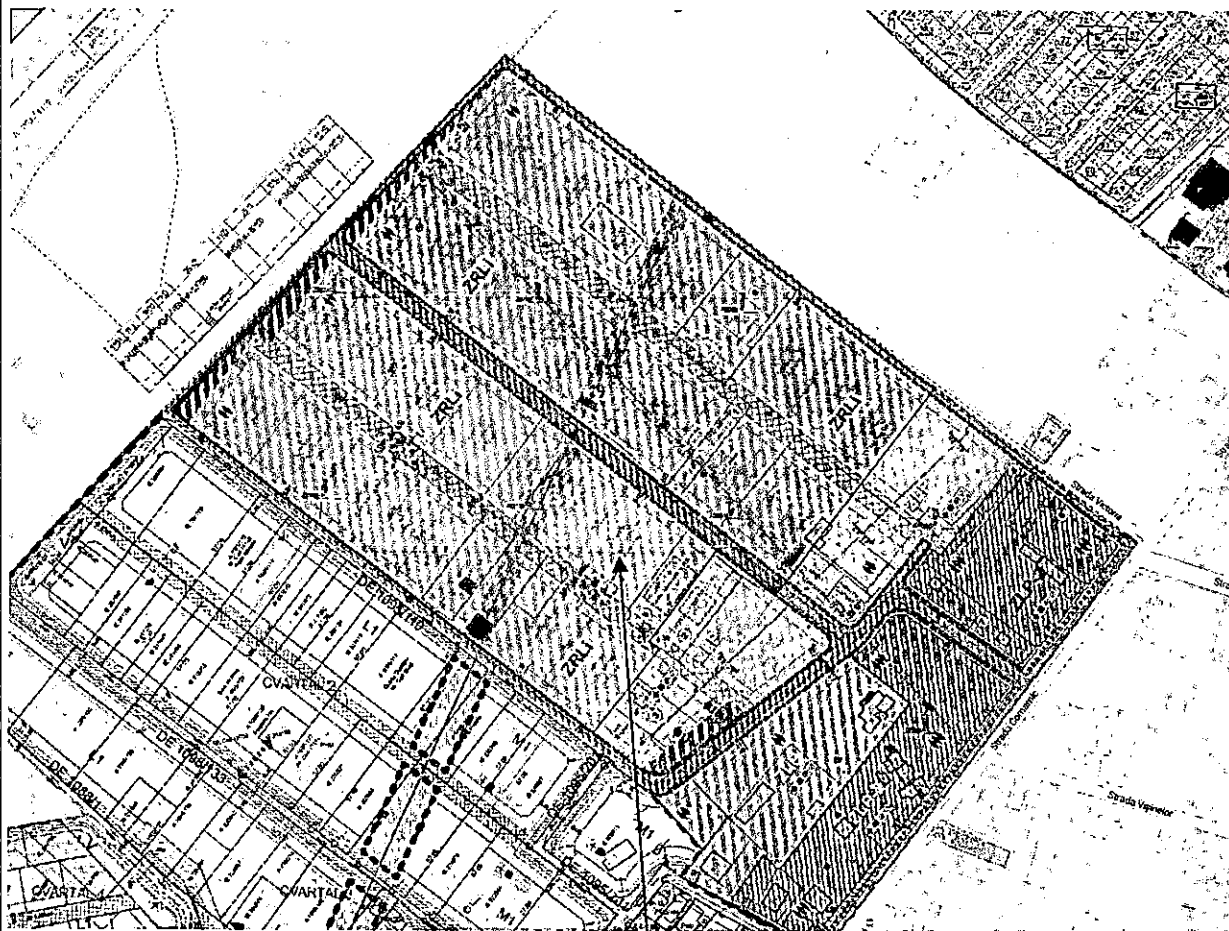
Inițiator: Drăgan Emel

Proiectant: SC Specific Urban SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Ana – Gabriela Zarif

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Zona C, parcela A 1095/77, lot 1+lot 2, în suprafață de 716 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255003, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / HCL 316/2011

Zona de studiu

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 1095/77, lot 1+ lot 2, identificat cu nr. cadastral 255003, face parte din zona de reglementare ZRLi - zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp). Reglementările urbanitice aplicabile sunt:

CAP. II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

„ZRLi”

Zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)

Funcțiuni: locuințe individuale

POTmax = 50%, CUTmax = 2

Funcțiuni dominante: Locuințe individuale.

Funcțiuni secundare: locuințe colective mici.

RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de străzi, cu regim de P+2+3R, cu condiția încadrării în CUT =2.

I. DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:
-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZRLi” are o suprafață de 55.637 mp (5,56 Ha).

b. caracteristici:

Este o zonă omogenă de parcele agricole de 2000 mp. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată. POT mediu existent în UTR: 7,5%. CUT mediu existent în UTR: 0,075.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, din materiale ușor degradabile sau provizorii.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, neconstruită. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții de construcții cu destinația de locuințe individuale sau locuințe colective mici, de maxim 9 familii, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E și a CUT 2. Se recomandă construirea în regim discontinuu sau cuplat.

La intersecțiile de căi de circulație regimul de înălțime poate crește la P+2E+3R, cu respectarea POT maxim de 50% și CUT 2.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii (parcare/garare, comerț cu amănuntul, alimentație publică, birouri pentru profesii liberale) în limita a 25% din suprafața construită.

POT maxim 50% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 2 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

b. utilizări admise cu condiționări:

-Funcțiuni de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente- cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății și parcela să fie de cel puțin 1000 mp.

-echipamente publice pentru învățământ, sănătate (școală, dispensar) în baza unui PUD aprobat.

c. utilizări interzise:

- Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel
- Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- Alimentația publică cu caracter ambulant
- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozități de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 14,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face în regim de front discontinuu la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

-Retragerea față de aliniamentul la stradă este de 5,00 m. pentru a asigura parcare a autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,00 m pe fiecare latură care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Alinierea laterală este de minim 3,00 m pentru construcțiile izolate și de 4,00 m la fațada opusă peretelui comun la construcțiile cuplate.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sînt construite nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

-POT_{max} = 50%.

-CUT_{max} = 2.

-RMH = P+2. Se admit accente de înaltimă la intersecțiile de strazi, cu regim de P+2+3R, cu condiția respectării CUT = 2.

Lotizarea (împărțirea) parcelelor mari se face prin PUD dacă divizarea presupune accesul la parcelele create prin circulații publice noi sau dacă din împărțire rezultă mai mult de două loturi.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: se face pe proprietate. Staționarea vehiculelor se admite și în exteriorul parcelei parcelei, dacă în apropiere există parcare publică sau dacă parcare necesară funcțiunii se face pe teren privat închiriat. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parcări publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parcării.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cât mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje gen placaje ceramice, ca și utilizarea culorilor vii, decorative. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu învelitoare în patru ape de pantă mică (maxim 45%). Se admit pastişe de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor, pietrei naturale).

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

-**demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-**demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejurimi

Se admit împrejurimi de maxim 2,00 m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil incert, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

-maximum 10,00 m la cornișa vizibilă a etajului 2, respectiv 13,00 la cornișa etajului 3 retras.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

-POTmax = 50%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

-CUTmax =2.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

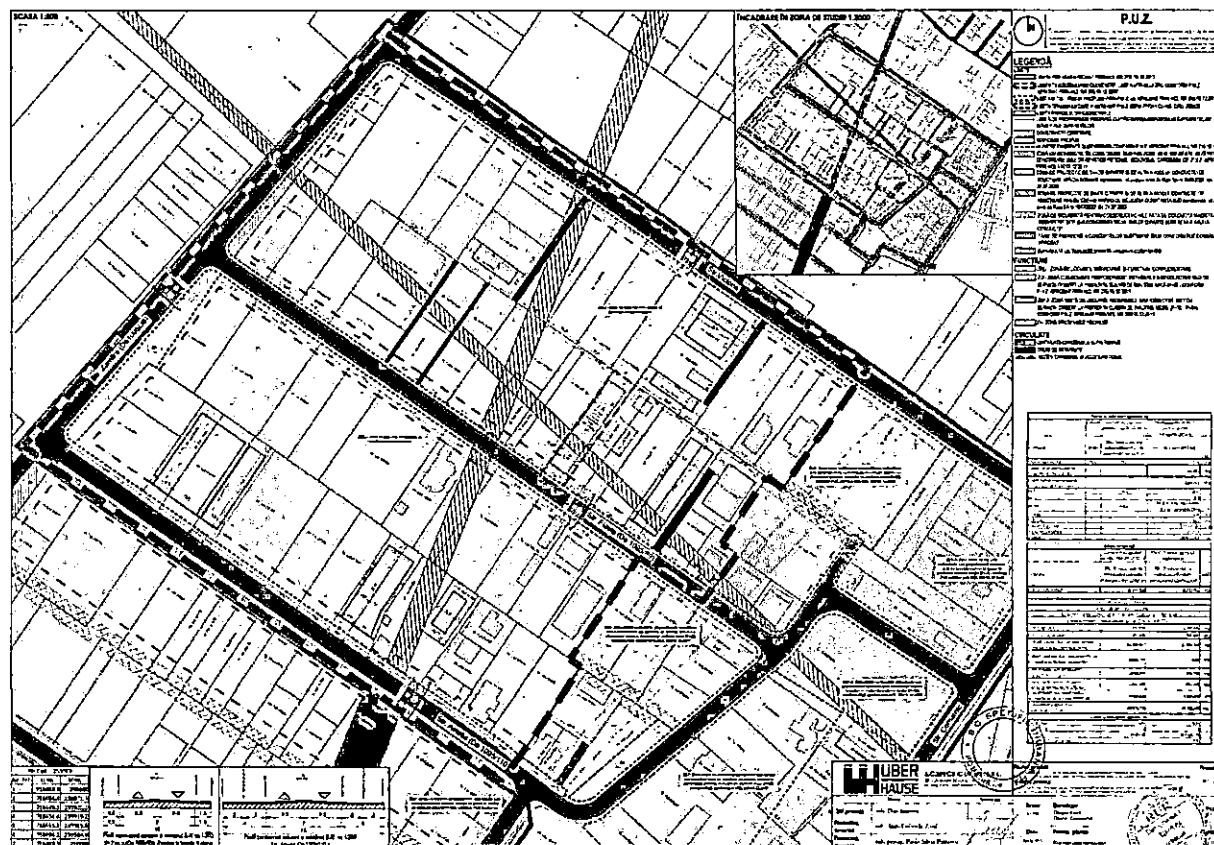
1. ZRLi - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1.1. GENERALITĂȚI:

ZRLi – Zonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii cu regim de înălțime maxim de D+P+2E. Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R la intersecțiile străzilor

Funcțiunea predominantă:

ZRLi – funcțiunea predominantă de locuire individuală cu servicii la parter



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de înălțime maxim de D+P+2E sau cu accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R doar pentru cele situate la intersecțiile străzilor;
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică);
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică) amplasate la parterul clădirilor destinate locuirii individuale/colective;
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberele cu o suprafață de maxim 200 mp ADC;
- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodărești, spații plantate, locuri de joacă pentru copii și împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se permite funcțiunea de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente pentru parcelele cu suprafața minimă de 1.000 mp cu condiția asigurării numărului locurilor de parcare necesar în incinta proprietății și cu condiția integrării noilor construcții în imaginea urbană a zonei;
- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m. Amplasarea acestora se va face obligatoriu în incinta proprie;
- Se permite amplasarea anexelor gospodărești sau a serelor cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 5 m față de aliniament, să nu depășească o suprafață de 100 mp și o înălțime mai mare decât cea a parterului clădirii amplasate pe parcelă. Totodată se va ține cont de distanța dintre acestea și camerele de locuit, care va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități manufacturiere sau care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care să aibă un program prelungit peste ora 22:00;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire cuplat este de 350 mp;
- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire izolat este de 400 mp;
- Parcelele cu o deschidere mai mică de 8 m sunt neconstruibile;
- Pe parcelele care au o deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m, se impune regimul de construire cuplat;
- Pe parcelele care au o deschidere mai mare sau egală de 11,5 m se impune regimul de construire izolat. Excepție de la regulă o fac parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care s-a construit sau pe care

se poate construi doar în regim cuplat și în cazul acestora este permisă doar construirea în regim cuplat. Noua construcție propusă se va alipi la calcanul existent, sau se va construi pe limita laterală de proprietate către imobilul pe care se poate construi doar în regim cuplat pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă;

- Dezmembrarea parcelelor se poate efectua doar cu condiția ca noile parcele generate să respecte caracteristicile minime impuse prin prezentul regulament de urbanism:
 - o O deschidere minimă de 11,5 m și o suprafață de minim 400 mp pentru regimul de construire izolat;
 - o O deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m și o suprafață de minim 350 mp pentru regimul de construire cuplat.
- Alipirea sau comasarea parcelor se poate realiza în cazul tuturor parcelor și este obligatorie în cazul parcelor care nu îndeplinesc condițiile minime de construire, respectiv deschiderea minimă la stradă și suprafețele minime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- Retragera minimă obligatorie față de aliniament (definită ca linia de demarcație între terenurile care aparțin domeniului public și cele care aparțin domeniului privat) este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru regimul de construire izolat:

- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor care au o deschidere cuprinsă între 11,5 m și maxim 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E, sunt permise la o distanță de minim 2 m față de o limită de proprietate și la minim 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și prevederilor impuse prin OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, cap I, art. 3 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor cu o deschidere cuprinsă între minim 11,5 m și 14 m și un regim de înălțime mai mare de P+1E sunt permise la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m.
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragera minimă față de limita posterioară se va face la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.

Pentru regimul de construire cuplat:

- În cazurile în care parcelele au o deschidere la stradă mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m,

construirea este permisă doar în regim cuplat cu regimul de înălțime maxim de P+1E, unde retragerea minimă față de limita laterală a parcelei va fi de 2 m, astfel încât suprafața rezultată locuirii să fie în conformitate cu Legea 50/1991 și OMS nr. 119/2014 privind realizarea însoțirea clădirilor;

În toate cazurile, indiferent de dimensiunile parcelelor, pe parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care se poate construi doar în regim cuplat, s-au pe care deja s-a construit pe limita laterală de proprietate, construcțiile noi se vor alipi la calcanul format pe parcela vecină pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Este permisă edificarea mai multor construcții pe parcelă doar dacă se va respecta distanța minimă de H/2 la cornișă/atic (măsurată de la CTA) a celei mai înalte clădirii între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- Sunt permise construcțiile destinate anexelor și garajelor, atât timp cât între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul pietonal și carosabil direct dintr-un drum public cu un gabarit de minim 10 m sau prin intermediul drumurilor private/ de servitute existente cu acces direct la drumurile publice. În situația noilor parcele care nu au acces direct dintr-un drum public/ de servitute, accesul din drumul public se va realiza printr-o cale de acces cu lățimea de minim 4 m;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;
- Accesul terenurilor private care au acces exclusiv din Strada Zamfira și sunt adiacente zonei ZV reglementate se va fi realizat prin intermediul zonelor ZV care se află în proprietatea publică a Municipiului Constanța. Zonele ZV se vor detalia ulterior aprobării prezentului PUZ, în momentul în care va exista un proiect de modernizare al străzii Zamfira inițiat sau realizat de către Primăria Municipiului Constanța sau de documentatii de urbanism ulterioare, prin realizarea unor spații verzi, a unor piste de biciclete sau a unor zone pietonale mai ample aferente zonelor de acces.
- Străzile Flavia (De 1095/89), Victoria și Zamfira (De 1095/38) au un gabarit de 10 m compus din parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare, dispuse de o parte și de alta a carosabilului;
- Strada Amalia (De 1095/110) are un gabarit de 15 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers, trotuare bilaterale de 2 m fiecare și aliniamente verzi bilaterale de 2 m fiecare;
- Realizarea lărgirii straziilor la un profil de 10 m, respectiv de 15 m, presupune operațiuni de transfer a unor suprafețe aflate în proprietate privată către domeniul public prin cedare sau expropriere.

Pentru lărgirea tramei stradale este necesară o suprafață de aproximativ 5.947,713 mp din suprafața totală a zonei reglementate de 68.248,960 mp.

Suprafața și modul prin care se va face transferul de proprietate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică se vor stabili pentru fiecare teren privat în parte ulterior aprobării prezentei documentații.

Suprafața necesară modernizării tramei stradale va fi pe o distanță de cca. 2,00 m – 7,5 m lățime de la limita actuală a imobilelor către interiorul acestora (se va detalia pentru fiecare teren în parte de către proprietarii privați și Primăria Municipiului Constanța la momentul realizării tramelor stradale).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara domeniului public, în incinta imobilelor;
- Pentru asigurarea numărului de locuri de parcare se va respecta modul de calcul impus prin HCL nr. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 8 și 11,5 m este de $P+1E$;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 11,5 m și 14 m și retrageri laterale de 2 m, respectiv 0,6 m este de $P+1E$;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere mai mare de 11,5 m și retragere laterală egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m, este de $D+P+2E$;
- Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime $D+P+2E+3R$ la intersecțiile străzilor;
- Se permite construirea demisolurilor cu condiția ca acestea să nu aibă o înălțime mai mare de 1,5 m față de CTA (cota terenului amenajat);
- Înălțimea parterului comercial va fi de maxim 4 m;
- Înălțimea maximă a anexelor gospodărești va fi mai mică sau egală cu dimensiunea parterului clădirii amplasate pe parcelă.

**Se va consulta Anexa nr. 1 atașată prezentului regulament.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Atât construcțiile noi cât și reabilitarea fațadelor existente vor ține cont de caracteristicile arhitecturale ale clădirilor din zonă: volumetrie, materiale, goluri, registre de înălțime, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative, etc. în așa fel încât caracterul zonei să fie unul coerent și unitar;
- Se va urmări păstrarea coerenței imaginii arhitecturale sau urbanistice prin modul de tratare al fațadelor clădirilor dar și prin modul de tratare al fațadelor anexelor;
- Este permis acoperișul de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau acoperiș de tip șarpantă cu asigurarea scurgerii apelor conform normelor în vigoare, în interiorul parcelei, nu pe parcelele vecine sau pe domeniul public ;

Finisaje:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se vor utiliza finisaje durabile și fiabile care să fie în concordanță cu caracterul vizual al zonei;
- Pentru învelitoare materialele folosite vor fi durabile, iar cromatică aleasă va fi în conformitate cu

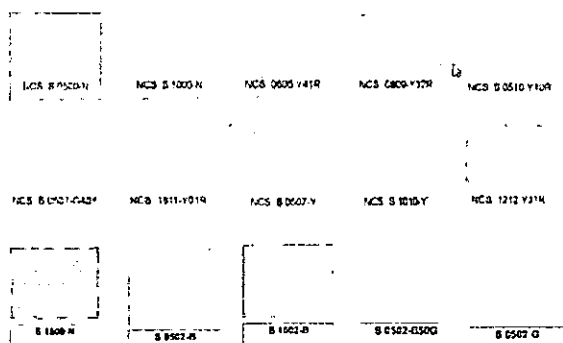
caracterul general al învelitorilor din zonă;

- Se interzice termoizolarea parțială a clădirilor pentru a evita crearea unei imagini neunitare;

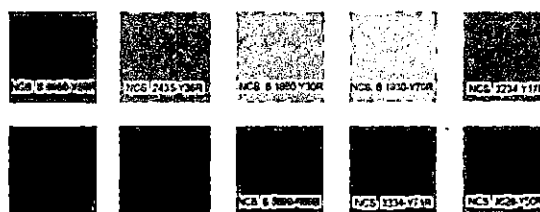
Cromatică:

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic și arhitectural al vecinătăților imediate. La alegerea cromatică a fațadelor se vor lua în considerare următoarele criterii:
 - o Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe extinse și pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - o Vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - o Forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar în culori deschise, pastelate cu accente cromatice sau de materiale, cum ar fi lemnul;
- Este interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



*Notă

Paleta de culori precizează codurile de culoare NCS (Natural Colour System), codul de culoare standard folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ, având în vedere că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală. Se recomandă consultarea unui paletar de culori.

- Echipamente aferente infrastructurii edilitare, precum posturile trafo, vor fi mascate astfel încât să nu afecteze imaginea arhitecturală;
- Echipamentele HVAC precum aerul condiționat vor fi mascate și se va evita poziționarea acestora pe fațada principală, cea vizibilă din domeniul public;
- Golurile de aerisire și alte elemente similare vor fi mascate astfel încât să nu atragă atenția.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară care se vor respecta în toată zona de studiu:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie. În cazul în care în zona nu există rețele edilitare, racordarea se va face după caz prin extinderea rețelelor edilitare publice în subteran, pe sub căile de circulație sau sub spațiile verzi

aferente acestora și bransarea la acestea. În cazul în care extinderea rețelelor existente nu este posibilă sau viabilă se va opta pentru un sistem local care va fi în conformitate cu legislația în vigoare și în conformitate cu cerințele OMS și DSP;

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonizare se vor realiza îngropat;
- Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice atât din spațiile mineralizate cât și din cele naturale în rețeaua de canalizare;
- Apele meteorice colectate de burlanele clădirilor vor fi evacuate prin intermediul canalizării pentru a se evita scurgerea lor pe spațiile publice sau eventualele pericole de îngheț a apei aflate pe suprafețele circulabile;
- Spațiile mineralizate aferente parcarilor vor fi prevăzute cu rigole care vor fi racordate la sistemul de canalizare.

Condiții de echipare edilitară pentru terenul identificat cu nr.cad. 255003 care a generat Planul Urbanistic Zonal:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilului se va face prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, conform planșei anexa a avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023.

Pe strada Flavia există conducta de distribuție de apă Dn 110 mm PEHD, care are capăt de rețea la limita imobilului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Totodată, în cadrul avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 se precizează existența mai multor conducte: „colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG” și a altor două conducte de aducțiune apă și colectare menajeră. Aducțiune apă Dn 1200 mm PREMO-OL Medgidia-Constața Sud defectată cu o zonă de protecție de 5m de o parte și de alta a axului conductei (însemnată în planurile atașate avizului), colectarea apelor menajere „Colectorul unitar Dn.400mmB” defectată cu zona de protecție de 3 m stânga-dreapta față de axul conductei și care aparține fostelor sere și nu este în întreținerea RAJA S.A.

În această zonă de protecție a conductelor nu se va betona și nu se vor realiza construcții, această zonă se va acoperi cu material demontabil (dale).

Conducta de aducțiune apă Dn 1200mm PREMO-OL defectată este situată în dreptul parcelei cu nr. Cad. 25817 situată în vecinătatea limitei PUZ, iar zona de protecție a acesteia nu se suprapune pe terenul care a generat PUZ identificat cu nr. cad. 255003.

Evacuarea apelor uzate

Conform avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 în zonă există rețea de canalizare – colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG, motiv pentru care evacuarea apelor uzate se va efectua prin bransarea directă la rețeaua existentă.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin ghiaburi și burlane, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apararea împotriva inundațiilor: Amplasamentul studiat nu se află în zone inundabile.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE identificate cu nr. 33808-318.890 din 18.07.2023 și cu nr. 56096/320.138.400/21.08.2024 RG cu valabilitate până la data de 21.08.2025.

Conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE pe strada Flavia există rețeaua de distribuție gaze de CD GN PE 90 RP la care imobilele vecine sunt brașate prin intermediul unor brașamente de BR GN PE 32 RP. Imobilul care a generat PUZ se poate brașa la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Flavia.

Pentru racordare se va ține cont de normele în vigoare aferente Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul ANRE 89/2018 și Ordinul MEC 47/2003. Totodată se vor respecta distanțele de siguranță.

Termoficare, conform avizului favorabil emis de SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. cu nr. 10693/17.07.2023 nu sunt rețele termice în zonă, motiv pentru care este necesar ca ulterior elaborării PUZ, la faza DTAC, să se arate cu exactitate modul în care imobilul propus va fi încălzit.

Pentru asigurarea agentului termic la faza DTAC, beneficiarul va opta ori pentru brașarea la gaze și utilizarea lor pentru sistemul de încălzire, ori pentru montarea de panouri solare sau a altor soluții locale.

Telefonie

Conform avizului favorabil emis de RDS RCS cu nr. 2337/24.07.2023 valabil 12 luni de la data emiterii și al avizului emis de Digi România S.A. identificat prin nr. 2285/14.08.2024 cu valabilitate de 12 luni, nu sunt specificate echipamente existente în zonă care să fie afectate de investiția propusă.

Alimentare cu energie electrică, conform cu acordul de principiu eliberat de E-Distribuție Dobrogea SA cu nr. 17880899/12.07.2023, în zona din care face parte limita PUZ nu există rețele de alimentare cu energie electrică, motiv pentru care în faza de proiectare se vor întocmi soluții privind alimentarea cu energie electrică prin amplasarea echipamentelor: stâlp, racord, traseu, LES MT, post de transformare.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu - amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare"

a^1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deșeurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializată care prelucrează deșeuri din materiale nereciclabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice, în special cele amplasate între aliniamentul parcelei și retragerea de 5 m față de acesta, vor fi tratate ca grădini de fațadă. Minim 40% din grădina de fațadă va fi plantată cu arbori autohtoni;
- Spațiile verzi propuse în incinta parcelei vor fi tratate compact și se va evita divizarea acestora dacă nu este cazul;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, de trotuare de gardă sau grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente care vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, cu un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă din metal, lemn sau beton care poate fi dublată de gard viu, iar pentru alte funcțiuni, separarea se va face cu garduri transparente de maxim 2 m incluzând un soclu opac de 0,5 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi semiopace și vor fi confecționate din materiale care să fie corelate cu imaginea urbană a zonei dar și cu imaginea arhitecturii propuse. Acestea vor avea înălțimea de 2,5 m, soclu opac de 0,6 m, iar partea superioară va fi semiopacă. Înălțimea reglementată permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, anexelor, etc.
- Panta de scurgere a gardurilor de pe limitele laterale va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2 ADC/mp

2. ZONA SPAȚII VERZI:

ZV - Spații verzi

Funcțiunea predominantă:

Spații verzi de agrement aferente circulațiilor publice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sunt admise construcțiile, instalațiile specifice și amenajarea spațiilor pietonale și spațiilor plantate de agrement cu mobilier urban.
- Realizarea zonelor de acces către terenurile private cu acces exclusiv din strada Zamfira;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate în imaginea urbană a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Echipamente, instalații și mobilier urban amplasate în dreptul terenurilor pe care accesul se realizează exclusiv din strada Zamfira.
- Largirea tramei stradale Zamfira, introducerea pistelor de biciclete sau generarea unor zone pietonale mai ample. Aceste operațiuni sunt permise doar ulterior aprobării prezentului P.U.Z. prin intermediul unor proiecte de specialitate specifice tipului de intervenție.
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2 și amplasarea obiectivelor și desfășurarea activităților cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor pietonale și peisagistice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cele două zone ZV au forma unor fasii de vegetație cu lățime variabilă și laturile lungi orientate spre strada Zamfira de 106,59 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Flavia și Victoriei) , respectiv 94,06 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Amalia și Flavia).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Echipamentele, instalațiile și structurile ușoare se vor amplasa la minim 1,5 m față de aliniament, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.
- Mobilierul urban și spațiul necesar fiecărui tip va fi amplasat exclusiv în zonele ZV, în afara circulațiilor deja reglementate pentru Strada Zamfira, astfel încât să nu împiedice circulația pietonilor pe trotuarele adiacente zonelor ZV.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Echipamentele, instalațiile și structurile ușoare se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale și posterioare, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Distanța dintre echipamentele, instalațiile și structurile ușoare va fi de minim 2 m pentru a permite accesul pietonal către acestea sau amenajarea spațiilor verzi care le vor separa.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se permite utilizarea acestor zone pentru circulații pietonale și pentru realizarea zonelor de acces carosabil și pietonal către terenurile private care au acces exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor de orice tip în interiorul zonelor ZV.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim admis al construcțiilor este de P (H. max. coamă/atic = 4 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor, echipamentelor, instalațiilor pentru zonele de promenadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura racordul la rețelele publice existente necesare echipamentelor și instalațiilor propuse.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 90% din suprafața totală.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei pietonale și platforme va fi plantat cu arbori.

Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul în care se vor realiza scuaruri verzi aferente circulațiilor rutiere sau zone de tip grădini de fațată, împrejmuirile se pot realiza cu garduri transparente sau vii de maxim un metru înălțime.

**Realizarea împrejmuirilor este opțională indiferent de modul în care zonele ZV vor fi integrate în țesut.*

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim= 10 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0,1

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.09.2024**

s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se va fundamenta oportunitatea menținerii amprizelor aprobate prin PUZ aprobat anterior (HCL nr. 316/2011).

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 11.11.2024-13.02.2025.

Documentația completată cu adresa nr. 92781/25.04.2025 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.05.2025,**

propunându-se avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizuirii documentației după cum urmează:

- o prevederile RLU, la capitolul aspectul exterior al construcțiilor, se va completa paletarul de culori permise cu o gamă extinsă de culori de bază / fond și pentru accente;
- o se va prezenta planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers. La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, în sensul că autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de autorizarea, în prealabil, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 125796/06.06.2025.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 2798/11.11.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.11.2025).

 **Arhitect șef,**
arh. Dan Petre Leu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 139100/24.06.2025

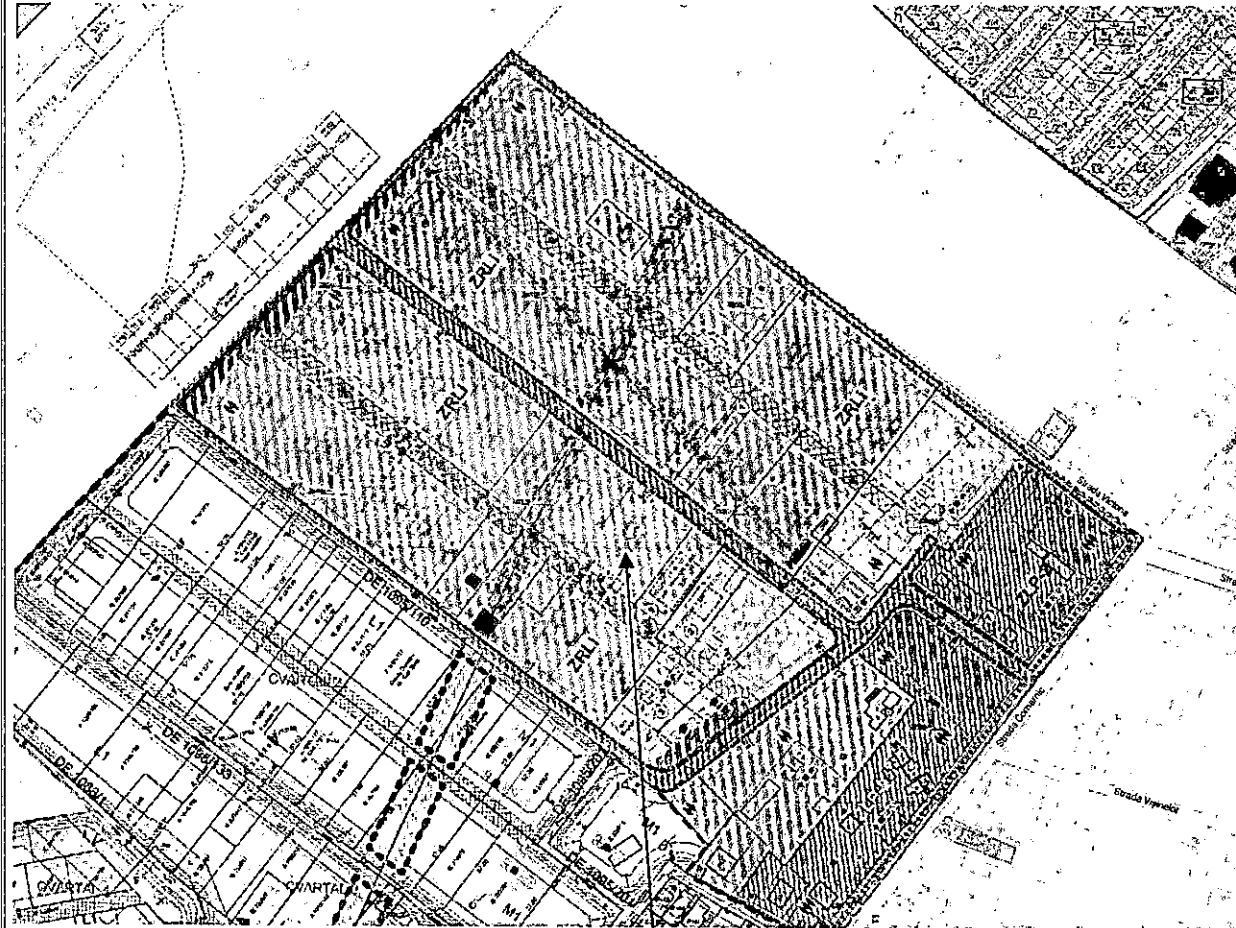
Raport de specialitate
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale

Urmare solicitării înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 148621/01.08.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale, completată cu adresele nr. 92781/25.04.2025 și nr. 125796/06.06.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Zona C, parcela A 1095/77, lot 1+lot 2, în suprafață de 716 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255003, înscris în cartea funciară nr. 255003 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Drăgan Emel și Drăgan Constantin, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2910/15.11.2021 la Biroul individual notarial Chivu Nicolae Bogdan.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / HCL 316/2011

Zona de studiu

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 1095/77, lot 1+ lot 2, identificat cu nr. cadastral 255003, face parte din zona de reglementare ZRLi - zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp).

CAP. II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

„ZRLi”

Zona cu locuințe individuale pe loturi de dimensiuni mari (2000 mp)

Funcțiuni: locuințe individuale

POTmax = 50%, CUTmax = 2

Funcțiuni dominante: Locuințe individuale.

Funcțiuni secundare: locuințe colective mici.

RMH = P+2. Se admit accente de înălțime la intersecțiile de strazi, cu regim de P+2+3R, cu condiția încadrării în CUT =2.

I. DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:

-așa cum reiese din planșa 3.1 – Regulament.

„ZRLi” are o suprafață de 55.637 mp (5,56 Ha).

b. caracteristici:

Este o zonă omogenă de parcele agricole de 2000 mp. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 7,5%. CUT mediu existent în UTR: 0,075.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, din materiale ușor degradabile sau provizorii.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, neconstruită. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții de construcții cu destinația de locuințe individuale sau locuințe colective mici, de maxim 9 familii, cu respectarea regimului de înălțime max. P+2E și a CUT 2. Se recomandă construirea în regim discontinuu sau cuplat.

La intersecțiile de căi de circulație regimul de înălțime poate crește la P+2E+3retras, cu respectarea POT maxim de 50% și CUT 2.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii (parcare/garare, comerț cu amănuntul, alimentație publică, birouri pentru profesii liberale) în limita a 25% din suprafața construită.

POT maxim 50% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 2 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

b. utilizări admise cu condiționări:

-Funcțiuni de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente– cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății și parcela să fie de cel puțin 1000 mp.

-echipamente publice pentru învățământ, sănătate (școală, dispensar) în baza unui PUD aprobat.

c. utilizări interzise:

- Structuri de cazare de mari dimensiuni, tip hotel sau motel
- Structuri și anexe bazate pe creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom) sau pentru producție și subzistență
- Alimentația publică cu caracter ambulant
- Activități productive poluante în orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficului generat
- Depozitare en gros
- Stații de întreținere auto și comercializare carburanți
- Curățătorii chimice
- Depozități de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor: Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 400 mp. și un front la stradă de min. 14,0 m. iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

b. amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face în regim de front discontinuu la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

-Retragerea față de aliniamentul la stradă este de 5,00 m, pentru a asigura parcare a autovehiculelor în interiorul proprietății. Se pot amplasa garaje pe aliniament dacă acestea nu depășesc, la cornișa de pe aliniament, înălțimea gardului.

La intersecțiile străzilor, alimentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,00 m pe fiecare latură care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade pe ambele străzi.

c. alinierea laterală și posterioară.

Alinierea laterală este de minim 3,00 m pentru construcțiile izolate și de 4,00 m la fațada opusă peretelui comun la construcțiile cuplate.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Acolo unde vecinătățile sînt construite nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

-POT_{max} = 50%

-CUT_{max} = 2.

-RMH = P+2. Se admit accente de înaltime la intersecțiile de strazi, cu regim de P+2+3R, cu condiția respectării CUT = 2.

Lotizarea (împărțirea) parcelelor mari se face prin PUD dacă divizarea presupune accesul la parcelele create prin circulații publice noi sau dacă din împărțire rezultă mai mult de două loturi.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: se face pe proprietate. Staționarea vehiculelor se admite și în exteriorul parcelei parcelei, dacă în apropiere există parcare publică sau dacă parcare necesară funcțiunii se face pe teren privat închiriat. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parări publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parării.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cit mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje gen placaje ceramice, ca și utilizarea culorilor vii, decorative. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu învelitoare în patru ape de pantă mică (maxim 45%). Se admit pastişe de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor, pietrei naturale).

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;

-**demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii**, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;

-**demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit** (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejurimi

Se admit împrejurimi de maxim 2,00 m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil incert, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

-maximum 10,00 m la cornișa vizibilă a etajului 2, respectiv 13,00 la cornișa etajului 3 retras.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

-POTmax = 50%

b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis:

-CUTmax =2.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2798/11.11.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 10.11.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 72008/20.04.2023, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii!

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 242197/18.12.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 18.12.2023-23.12.2023);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 217751/11.11.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 11.11.2024-05.12.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 83 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T88124/17.10.2024.

- La dezbaterile publice organizată în data de 22.11.2024, în intervalul orar 10-11, au participat 9 proprietari din zona de studiu.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
220574/14.11.2024 formulată de Drăghici Dragoș	Se transmit următoarele observații: -se atrage atenția asupra poziționării defectuase a străzii Zamfira conform propunerii PUZ și a faptului că str. Zamfira este deja definită prin completare la HCL nr. 451/2017; -o parte din proprietățile situate la nord-vest de str. Zamfira au o cotă de nivel de aproximativ 2.5 metri peste nivelul zonei de studiu, aspect ce implică păstrarea unei zone tampon între limita proprietăților și str. Zamfira, de 8-10 metri pentru a permite accesul pe o rampă de 15 grade; -forma str. Zamfira este una rectilinie și nu cum este forțat reprezentată în propunerea PUZ.
225277/20.11.2024 formulată de Camelia Rusu	Se solicită reglementarea clară, explicită și fără omisiuni a modului de ocupare al terenului pentru loturile cu deschideri la stradă cuprinse între 11.5-14 metri, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil privind distanțele minime de construire față de limitele laterale ale parcelelor;

	-se aduce precizarea că între imobilele de la numerele 10 și 12 de pe str. Flavia este deja constituită o regulă de cuplare a clădirilor care a făcut ca spre imobilul care a generat PUZ, să nu existe calcan, în consecință nici posibilitatea de realizare a unei construcții pe hotar.
237249/05.12.2024 formulată de Eugenia Babu	Transmit obiecțiuni față de proiectul propus fiind formulate următoarele solicitări: -eliminarea restricțiilor de construire pe traseul conductelor de apă dezafectate ale RAJA SA; -inițierea demersurilor pentru transferul de proprietate, în condițiile Legii nr. 33/1994, a terenului necesar pentru realizarea drumului pietonal, ocazional carosabil, între străzile Flavia și Victoria; -menținerea funcțiunilor de locuire colectivă în vile de 9 apartamente, cu restricții prevăzute în actualul regulament.
237224/05.12.2024 formulată de Dan Boariu; 237042/04.12.2024 formulată de Milcov Stefan-Adrian si Milcov Mariana	Transmit nemulțumirea față prevederile incluse în PUZ propus, fiind formulate următoarele solicitări: -reintroducerea posibilității de construire a locuințelor colective mici P+2E, maxim 9 apartamente, în zona ZLRi, conform reglementărilor din PUZ 2011; -eliminarea zonei non aedificandi de 5 metri liniari pe limita posterioară a terenului, destinată unui viitor drum pietonal sau ocazional carosabil; -reducerea retragerii obligatorii față de aliniament de la 5 metri la 3 metri, în conformitate cu alte autorizații anterioare eliberate pe teritoriul acestui PUZ, care au permis existența unor construcții pe aceeași stradă, la o distanță mai mică decât cea impusă de acest PUZ; -clarificarea prevederii din PUZ propus referitoare la cedarea către domeniul public unei suprafețe de 3 metri liniari pe intergul front stradal al proprietății pentru lărgirea str. Flavia la un profil de 10 metri lățime; -reducerea procentului obligatoriu de 30% alocare pentru spațiu verde și a obligației de plantare a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber, la zona de retragere impusă pentru lărgirea str. Flavia, iar pentru restul terenului să fie permisă amenajarea spațiului verde și plantarea de arbori conform nevoilor și preferințelor fiecărui proprietar; -revizuirea prevederilor pentru a permite garduri opace laterale și posterioare din cărămidă sau beton, în concordanță cu autorizațiile deja emise în zona PUZ, asigurând un tratament echitabil pentru toți proprietarii.
237062/04.12.2024 formulată de Alexandru Robert Costache	Se solicită următoarele clarificări și rectificări privind propunerile PUZ; -posibilitatea accesului din str. Flavia si str. Zamfira, pentru a valorifica accesul terenului la

	intersecție și a asigura o utilizare optimă a acestuia; -posibilitatea ajustării zonei non aedificandi destinată unui viitor drum pietonal, ocazional carosabil, astfel încât să se minimizeze impactul asupra terenului petentului, sau stabilirea unor măsuri compensatorii pentru suprafața de teren afectată; -se solicită clarificarea restricțiilor aplicabile în zona conductei de aducțiune de apă Dn 1200mm, dezafectată, ce străbate terenul petentului și eliminarea sau flexibilizarea acestor restricții; -se solicită confirmarea includerii terenului petentului în zona ZRLI, cu regim de înălțime de D+P+2E+3E și precizarea privind funcțiunile complementare (comerț, servicii) la parterul clădirii; -flexibilizarea cerințelor privind spațiile verzi pentru a compensa impactul zonelor neconstruibile și restricțiilor asociate conductei dezafectate; -se solicită încadrarea corectă în PUZ a terenului deținut, conform planului cadastral transmis, pentru a asigura o corelare exactă între reglementările urbanistice și limitele proprietății.
238353/06.12.2024 formulată de Palaghiu Ștefan	Se solicită reevaluarea următoarelor propuneri prevăzute prin PUZ: -eliminarea zonei cu interdicție de construire pe suprafața terenului deținut de petent; -modificarea pe plan a alinierii clădirilor pe limita laterală – latura de nord-est terenul petenților deoarece se restrânge dreptul de a construi în regim izolat pe un teren generos (667 mp cu deschidere mai mare de 20 metri), începând de la jumătatea terenului spre limita de nord-est a proprietății; -clarificare pe Planșa de reglementări privind suprafața de teren dintre profilul stradal la str. Zamfira – 10 metri și limita de proprietate a terenului petenților.
238987/06.12.2024 formulată de Enciu Cristian și Enciu Ionela	În plus față de solicitările transmise prin sesizările anterioare nr. 237224/05.12.2024 și 237042/04.12.2024, se transmit următoarele observații: -se solicită menținerea reglementărilor PUZ în vigoare; -micșorarea deschiderii înseamnă posibilitatea parcelării terenurilor în suprafețe mai mici, implicând mai multe construcții, în detrimentul spațiilor verzi; -aglomerarea zonelor locuite și implicit creșterea poluării și a disconfortului; -micșorarea distanței dintre locuințe și limita de proprietate va aglomera zona și va diminua spațiile verzi și expunerea la soare a caselor; -modificarea indicatorilor urbanistici va genera

	mai puține spații verzi și aglomerarea zonei (POT max 45% de la 50%, CUT max 0.9 de la 2, procentul de spațiu verde min. 30% de la 50%). -reanalizarea prevederii privind reducerea procentului de spațiu verde obligatoriu de la 30% la 20% și flexibilizarea cerințelor privind plantarea arborilor pentru a permite o utilizare mai eficientă a terenului.
--	---

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- ansamblul propus spre dezvoltare include funcțiuni complementare locuirii, respectiv spații de agrement, pentru petrecerea timpului liber, grădinițe și centre de tip after school;
- ansamblul propus este în concordanță cu legislația în vigoare, indicatorii propuși sunt maximali, iar reglementarea nu impune exploatarea acestora;
- soluția arhitecturală va fi stabilită la o etapă viitoare de proiectare;
- numărul locurilor de parcare generat de viitorul ansamblu mixt va fi asigurat în totalitate de către dezvoltator, în incinta privată a imobilului ce face obiectul PUZ;
- studiul de circulații și trafic a analizat mai multe scenarii de dezvoltare și configurare a sistemului viar, fiind avizat favorabil de Comisia Tehnică de Circulații;
- se precizează că proiectul propus este unul de inițiativă privată și nu face obiectul unui contract public de amenajare a unui parc;
- prin prezentul PUZ s-a modificat geometria circulațiilor publice, respectiv intersecția străzii Zamfira cu strada Flavia prin reglementarea profilului cu un traseu rectiliniu, respectând geometria străzii stabilite prin HCL nr. 451/2017;
- pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal pentru un teren care se află în pantă sau a cărui topografie variază și nu dispune de un acces pe o porțiune de teren în suprafață plană, este necesar să se asigure o rampă cu o declivitate de 15%, nu o rampă de 15 grade. În plus, atât distanța dintre proprietățile private și profilul propus al străzii Zamfira variază (între 0 m și 6,35 m) cât și declivitatea fiecărui teren în parte variază. Astfel, în momentul în care fiecare proprietar va dori să realizeze o investiție pe terenul său, își va realiza punctual asigurarea rampei de 15% în cadrul documentației de tip PUZ/PUD/DTAC după caz;
- zona dintre terenurile private și noul profil al străzii Zamfira, reglementat la 10 m, va fi marcată în prezentul PUZ ca zona ZV. Această zonă tampon care se află în proprietatea publică a municipiului Constanța este rezervată completării profilul străzii Zamfira prin realizarea unor spații verzi, a unor piste de biciclete sau a unor zone pietonale mai ample aferente zonelor de acces. Va fi detaliat ulterior aprobării prezentului PUZ, în momentul în care va exista un proiect de modernizare a străzii Zamfira;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor care au o deschidere cuprinsă între 11,5 m și 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E sunt premise la o distanță de 2 m față de o limită de proprietate și la 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate. Astfel, nu este permisă construirea pe limita de proprietate, ci construirea în regim izolat cu respectarea prevederilor Codului Civil și retragerilor impuse prin regulamentul PUZ;
- având în vedere faptul că prin PUZ aflat în vigoare aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, nu se specifică procentul minim de spații verzi necesar asigurat pe parcela, prezenta documentație aduce un plus față de PUZ aflat în vigoare prin introducerea procentului minim de 30% pentru spațiile verzi;
- prin prezenta documentație PUZ, indicatorii urbanistici POT și CUT se mențin la aceleași valori, raportat la PUZ în vigoare, aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, respectiv POT max = 50%, CUT max = 2;
- terenul identificat cu nr. cadastral 253030, este traversat de o conductă de aducțiune de apă Dn 400 B mm dezafectată, cu zone de protecție de o parte și de alta a axului, conform avizul emis de RAJA;
- terenul cu număr cadastral 253030 a fost poziționat corect în PUZ utilizând situația cadastrală actualizată de pe site-ul oficial geoportal.ANCPI - Imobileterra - Aplicație de

vizualizare a imobilelor din Sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru care se aplică următoarele retrageri: retragere de 5 metri față de aliniamentul format cu strada Flavia, 5 metri față de zona tampon ZV rezervată modernizării străzii Zamfira, 5 metri retragere față de limita posterioară – cu mențiunea că se va ține cont și de zona de protecție a conductei dezafectate și minim 3 metri retragere lateral față de limita sud-estică de proprietate. Utilizând documentele transmise de petent, s-a actualizat documentația PUZ astfel încât terenul sus menționat să aibă exact dimensiunea limitelor cadastrale conform Extrasului de carte funciară;

-zona cu interdicție de construire rezervată construirii unui drum viitor pietonal pentru teritoriul din afara limitei de studiu a prezentei documentații nu poate fi eliminată;

-se va menține retragerea de 5 metri față de aliniamentul nou propus în urma modernizării străzii Flavia la un gabarit de 10 metri pentru parcelele situate în interiorul zonei de studiu;

-zona non aedificandi de 5 m lățime, măsurată de la limita posterioară de proprietate, va fi eliminată, terenurile incluse în zona reglementată de prezentul PUZ vor fi influențate doar de modernizarea străzii Flavia;

-terenul identificat cu număr cadastral 207183 situat în exteriorul zonei de studiu nu este impactat de nicio reglementare prevăzută în prezentul PUZ, acesta fiind reglementat de PUZ aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, unde este încadrat în zona ZLP;

-terenul situat între imobilul cu număr cadastral 252794 și profilul străzii Zamfira propus la 10 metri, se va reglementa prin prezentul PUZ ca un spațiu verde aferent tramei stradale cu caracter orientativ, propus spre definitivare în cadrul unor proiecte specializate modernizării circulațiilor;

-procedura privind transferul de proprietate între domeniul public și privat, respectiv dinspre domeniul privat spre domeniul public, conform legii, este diferită în funcție de decizia fiecărui proprietar privat. În cazul în care proprietarul nu dorește cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren afectate de un obiectiv de utilitate publică, se poate opta pentru exproprierea acelei suprafețe de teren, dar în urma exproprierii raportarea indicilor și indicatorilor urbanistici se va face la suprafața de teren rezultată în urma acestei operațiuni. În cazul în care procedura efectuată este de cedare cu titlu gratuit către domeniul public, se menține raportarea indicilor și indicatorilor urbanistici la suprafața inițială de teren;

-s-a introdus în RLU aferent PUZ, la articolul 2 – "Utilizări admise cu condiționări" după cum urmează: "se permite funcțiunea de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente pentru parcelele cu suprafața minimă de 1000 mp cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în incinta proprietății și cu condiția integrării noilor construcții în imaginea urbană a zonei";

-referitor la împrejurimi, se va rectifica articolul 14 – "Împrejurimi" al regulamentului prezentului PUZ după cum urmează: "Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi semiopace și vor fi confecționate din materiale care să fie corelate cu imaginea urbană a zonei, dar și cu imaginea arhitecturii propuse. Acestea vor avea înălțimea de 2,5 metri soclu opac de 0,6 metri, iar partea superioară va fi semiopacă".

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 33300/13.02.2025.

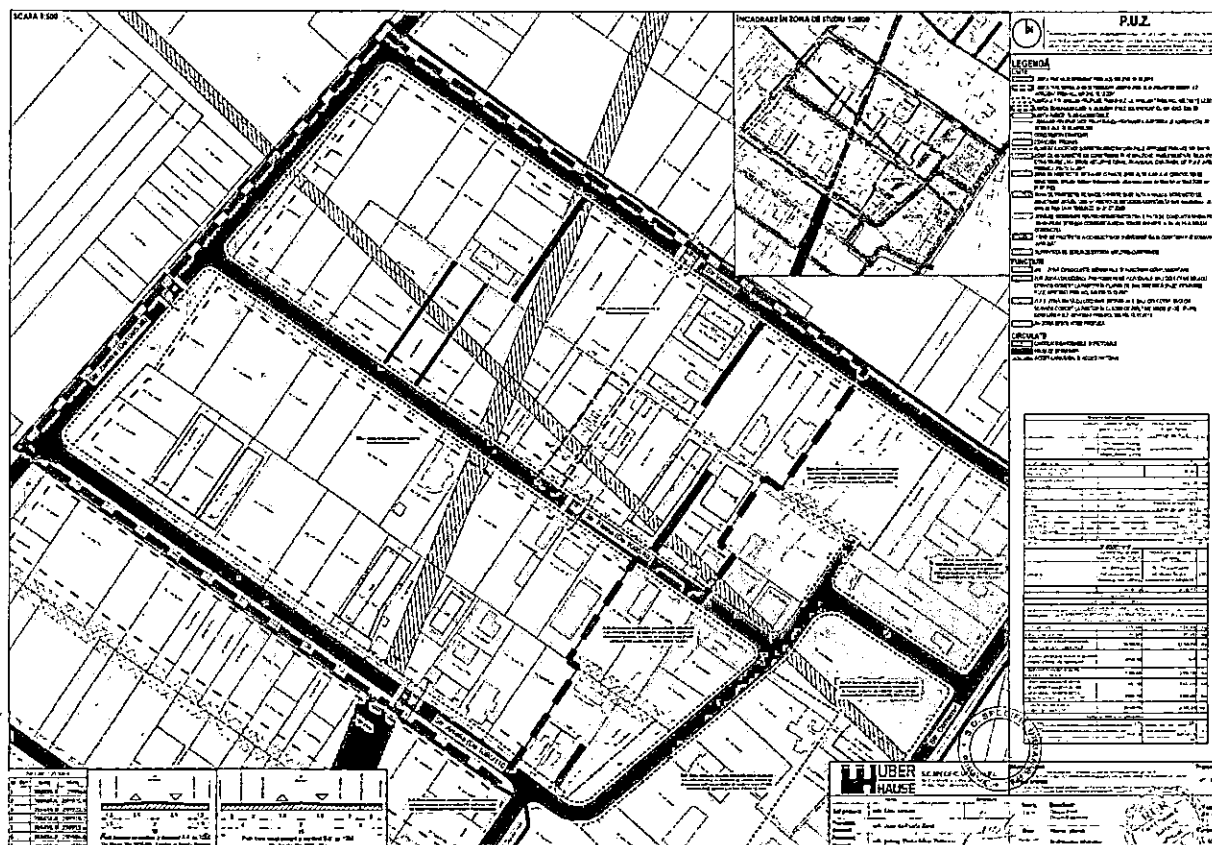
Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 155134/12.08.2024, conform răspunsului formulat în data de 26.08.2024. Prin adresa nr. 127863/11.06.2025 a mai fost solicitată o verificare a terenului conform prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1. ZRLI - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1.1. GENERALITĂȚI:

ZRLi – Zonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii cu regim de înălțime maxim de D+P+2E. Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R la intersecțiile străzilor



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

Funcțiunea predominantă:

ZRLi – funcțiunea predominantă de locuire individuala cu servicii la parter

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de înălțime maxim de D+P+2E sau cu accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R doar pentru cele situate la intersecțiile străzilor;
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică);
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică) amplasate la parterul clădirilor destinate locuirii individuale/colective;
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu o suprafață de maxim 200 mp ADC;
- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodărești, spații plantate, locuri de joacă pentru copii și împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se permite funcțiunea de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente pentru parcelele cu suprafața minimă de 1.000 mp cu condiția asigurării numărului locurilor de parcare necesar în incinta proprietății și cu condiția integrării noilor construcții în imaginea urbană a zonei;
- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m. Amplasarea acestora se va face obligatoriu în incinta proprie;
- Se permite amplasarea anexelor gospodărești sau a serelor cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 5 m față de aliniament, să nu depășească o suprafață de 100 mp și o înălțime mai mare decât cea a parterului clădirii amplasate pe parcelă. Totodată se va ține cont de distanța dintre acestea și camerele de locuit, care va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități manufacturiere sau care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care să aibă un program prelungit peste ora 22:00;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en gros;
- Depozitări de materiale refoșabile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire cuplat este de 350 mp;
- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire izolat este de 400 mp;
- Parcelele cu o deschidere mai mică de 8 m sunt neconstruibile;

- Pe parcelele care au o deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m, se impune regimul de construire cuplat;
- Pe parcelele care au o deschidere mai mare sau egală de 11,5 m se impune regimul de construire izolat. Excepție de la regulă o fac parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care s-a construit sau pe care se poate construi doar în regim cuplat și în cazul acestora este permisă doar construirea în regim cuplat. Noua construcție propusă se va alipi la calcanul existent, sau se va construi pe limita laterală de proprietate către imobilul pe care se poate construi doar în regim cuplat pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă;
- Dezmembrarea parcelelor se poate efectua doar cu condiția ca noile parcele generate să respecte caracteristicile minime impuse prin prezentul regulament de urbanism:
 - o O deschidere minimă de 11,5 m și o suprafață de minim 400 mp pentru regimul de construire izolat;
 - o O deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m și o suprafață de minim 350 mp pentru regimul de construire cuplat.
- Alipirea sau comasarea parcelor se poate realiza în cazul tuturor parcelelor și este obligatorie în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile minime de construire, respectiv deschiderea minimă la stradă și suprafețele minime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- Retragera minimă obligatorie față de aliniament (definită ca linia de demarcație între terenurile care aparțin domeniului public și cele care aparțin domeniului privat) este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru regimul de construire izolat:

- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor care au o deschidere cuprinsă între 11,5 m și maxim 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E, sunt permise la o distanță de minim 2 m față de o limită de proprietate și la minim 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și prevederilor impuse prin OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, cap I, art. 3 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere cuprinsă între minim 11,5 m și 14 m și un regim de înălțime mai mare de P+1E sunt permise la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m.
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragera minimă față de limita posterioară se va face la o distanță cel puțin egală cu jumătate din

înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.

Pentru regimul de construire cuplat:

- În cazurile în care parcelele au o deschidere la stradă mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m, construirea este permisă doar în regim cuplat cu regimul de înălțime maxim de P+1E, unde retragerea minimă față de limita laterală a parcelei va fi de 2 m, astfel încât suprafața rezultată locuirii să fie în conformitate cu Legea 50/1991 și OMS nr. 119/2014 privind realizarea însoțirea clădirilor;

În toate cazurile, indiferent de dimensiunile parcelelor, pe parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care se poate construi doar în regim cuplat, s-au pe care deja s-a construit pe limita laterală de proprietate, construcțiile noi se vor alipi la calcanul format pe parcela vecină pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Este permisă edificarea mai multor construcții pe parcelă doar dacă se va respecta distanța minimă de H/2 la cornișă/atic (măsurată de la CTA) a celei mai înalte clădiri între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- Sunt permise construcțiile destinate anexelor și garajelor, atât timp cât între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul pietonal și carosabil direct dintr-un drum public cu un gabarit de minim 10 m sau prin intermediul drumurilor private/ de servitute existente cu acces direct la drumurile publice. În situația noilor parcele care nu au acces direct dintr-un drum public/ de servitute, accesul din drumul public se va realiza printr-o cale de acces cu lățimea de minim 4 m;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;
- Accesul terenurilor private care au acces exclusiv din Strada Zamfira și sunt adiacente zonei ZV reglementate se va fi realizat prin intermediul zonelor ZV care se află în proprietatea publică a Municipiului Constanța. Zonele ZV se vor detalia ulterior aprobării prezentului PUZ, în momentul în care va exista un proiect de modernizare al străzii Zamfira inițiat sau realizat de către Primăria Municipiului Constanța sau de documentatii de urbanism ulterioare, prin realizarea unor spații verzi, a unor piste de biciclete sau a unor zone pietonale mai ample aferente zonelor de acces.
- Străzile Flavia (De 1095/89), Victoria și Zamfira (De 1095/38) au un gabarit de 10 m compus din parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare, dispuse de o parte și de alta a carosabilului;
- Strada Amalia (De 1095/110) are un gabarit de 15 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers, trotuare bilaterale de 2 m fiecare și aliniamente verzi bilaterale de 2 m fiecare;
- Realizarea lărgirii straziilor la un profil de 10 m, respectiv de 15 m, presupune operațiuni de transfer a unor suprafețe aflate în proprietate privată către domeniul public prin cedare sau expropriere.

Pentru lărgirea tramei stradale este necesară o suprafață de aproximativ 5.947,713 mp din suprafața

totală a zonei reglementate de 68.248,960 mp.

Suprafața și modul prin care se va face transferul de proprietate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică se vor stabili pentru fiecare teren privat în parte ulterior aprobării prezentei documentații.

Suprafața necesară modernizării tramei stradale va fi pe o distanță de cca. 2,00 m – 7,5 m lățime de la limita actuală a imobilelor către interiorul acestora (se va detalia pentru fiecare teren în parte de către proprietarii privați și Primăria Municipiului Constanța la momentul realizării tramelor stradale).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara domeniului public, în incinta imobilelor;
- Pentru asigurarea numărului de locuri de parcare se va respecta modul de calcul impus prin HCL nr. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 8 și 11,5 m este de P+1E;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 11,5 m și 14 m și retrageri laterale de 2 m, respectiv 0,6 m este de P+1E;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere mai mare de 11,5 m și retragere laterală egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m, este de D+P+2E;
- Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime D+P+2E+3R la intersecțiile străzilor;
- Se permite construirea demisolurilor cu condiția ca acestea să nu aibă o înălțime mai mare de 1,5 m față de CTA (cota terenului amenajat);
- Înălțimea parterului comercial va fi de maxim 4 m;
- Înălțimea maximă a anexelor gospodărești va fi mai mică sau egală cu dimensiunea parterului clădirii amplasate pe parcelă.

**Se va consulta Anexa nr. 1 atașată prezentului regulament.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

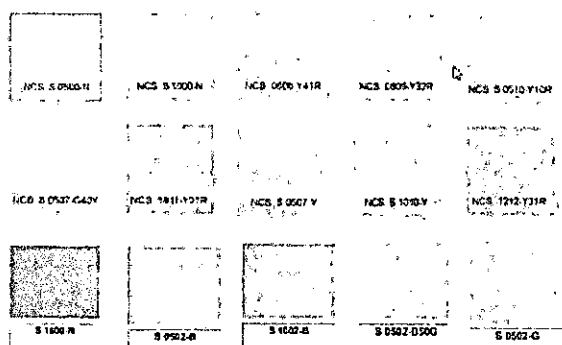
- Atât construcțiile noi cât și reabilitarea fațadelor existente vor ține cont de caracteristicile arhitecturale ale clădirilor din zonă: volumetrie, materiale, goluri, registre de înălțime, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative, etc. în așa fel încât caracterul zonei să fie unul coerent și unitar;
- Se va urmări păstrarea coerenței imaginii arhitecturale sau urbanistice prin modul de tratare al fațadelor clădirilor dar și prin modul de tratare al fațadelor anexelor;
- Este permis acoperișul de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau acoperiș de tip șarpantă cu asigurarea scurgerii apelor conform normelor în vigoare, în interiorul parcelei, nu pe parcelele vecine sau pe domeniul public ;

Finisaje:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se vor utiliza finisaje durabile și fiabile care să fie în concordanță cu caracterul vizual al zonei;
- Pentru învelitoare materialele folosite vor fi durabile, iar cromatica aleasă va fi în conformitate cu caracterul general al învelitorilor din zonă;
- Se interzice termoizolarea parțială a clădirilor pentru a evita crearea unei imagini neunitare;

Cromatică:

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic și arhitectural al vecinătăților imediate. La alegerea cromatică a fațadelor se vor lua în considerare următoarele criterii:
 - o Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe extinse și pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - o Vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - o Forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar în culori deschise, pastelate cu accente cromatice sau de materiale, cum ar fi lemnul;
- Este interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

CULORI DE BAZĂ/FOND**CULORI PENTRU ACCENTE*****Notă**

Paleta de culori precizează codurile de culoare NCS (Natural Colour System), codul de culoare standard folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ, având în vedere că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală. Se recomandă consultarea unui paletar de culori.

- Echipamente aferente infrastructurii edilitare, precum posturile trafo, vor fi mascate astfel încât să nu afecteze imaginea arhitecturală;
- Echipamentele HVAC precum aerul condiționat vor fi mascate și se va evita poziționarea acestora pe fațada principală, cea vizibilă din domeniul public;
- Golurile de aerisire și alte elemente similare vor fi mascate astfel încât să nu atragă atenția.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară care se vor respecta în toată zona de studiu:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie. În cazul în care în zona nu există rețele edilitare, racordarea se va face după caz prin extinderea rețelelor edilitare publice în subteran, pe sub căile de circulație sau sub spațiile verzi aferente acestora și bransarea la acestea. În cazul în care extinderea rețelelor existente nu este posibilă sau viabilă se va opta pentru un sistem local care va fi în conformitate cu legislația în vigoare și în conformitate cu cerințele OMS și DSP;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonizare se vor realiza îngropat;
- Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice atât din spațiile mineralizate cât și din cele naturale în rețeaua de canalizare;
- Apele meteorice colectate de burlanele clădirilor vor fi evacuate prin intermediul canalizării pentru a se evita scurgerea lor pe spațiile publice sau eventualele pericole de îngheț a apei aflate pe suprafețele circulabile;
- Spațiile mineralizate aferente parcarilor vor fi prevăzute cu rigole care vor fi racordate la sistemul de canalizare.

Condiții de echipare edilitară pentru terenul identificat cu nr.cad. 255003 care a generat Planul Urbanistic Zonal:**Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă a imobilului se va face prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, conform plansei anexa a avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023.

Pe strada Flavia există conducta de distribuție de apă Dn 110 mm PEHD, care are capăt de rețea la limita imobilului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Totodată, în cadrul avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 se precizează existența mai multor conducte: „colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG” și a altor două conducte de aducțiune apă și colectare menajeră. Aducțiune apă Dn 1200 mm PREMO-OL Medgidia-Constața Sud dezfectată cu o zonă de protecție de 5m de o parte și de alta a axului conductei (însemnată în planurile atașate avizului), colectarea apelor menajere „Colectorul unitar Dn.400mmB” dezfectată cu zona de protecție de 3 m stânga-dreapta față de axul conductei și care aparține fostelor sere și nu este în întreținerea RAJA S.A.

În această zonă de protecție a conductelor nu se va betona și nu se vor realiza construcții, această zonă se va acoperi cu material demontabil (dale).

Conducta de aducțiune apă Dn 1200mm PREMO-OL dezafectată este situată în dreptul parcelei cu nr. Cad. 25817 situată în vecinătatea limitei PUZ, iar zona de protecție a acesteia nu se suprapune pe terenul care a generat PUZ identificat cu nr. cad. 255003.

Evacuarea apelor uzate

Conform avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 în zonă există rețea de canalizare – colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG, motiv pentru care evacuarea apelor uzate se va efectua prin bransarea directă la rețeaua existentă.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin jghiaburi și burlane, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apararea împotriva inundațiilor: Amplasamentul studiat nu se află în zone inundabile.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE identificate cu nr. 33808-318.890 din 18.07.2023 și cu nr. 56096/320.138.400/21.08.2024 RG cu valabilitate până la data de 21.08.2025.

Conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE pe strada Flavia există rețeaua de distribuție gaze de CD GN PE 90 RP la care imobilele vecine sunt brașate prin intermediul unor brașamente de BR GN PE 32 RP. Imobilul care a generat PUZ se poate brașa la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Flavia.

Pentru racordare se va ține cont de normele în vigoare aferente Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul ANRE 89/2018 și Ordinul MEC 47/2003. Totodată se vor respecta distanțele de siguranță.

Termoficare, conform avizului favorabil emis de SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. cu nr. 10693/17.07.2023 nu sunt rețele termice în zonă, motiv pentru care este necesar ca ulterior elaborării PUZ, la faza DTAC, să se arate cu exactitate modul în care imobilul propus va fi încălzit.

Pentru asigurarea agentului termic la faza DTAC, beneficiarul va opta ori pentru brașarea la gaze și utilizarea lor pentru sistemul de încălzire, ori pentru montarea de panouri solare sau a altor soluții locale.

Telefonie

Conform avizului favorabil emis de RDS RCS cu nr. 2337/24.07.2023 valabil 12 luni de la data emiterii și al avizului emis de Digi România S.A. identificat prin nr. 2285/14.08.2024 cu valabilitate de 12 luni, nu sunt specificate echipamente existente în zonă care să fie afectate de investiția propusă.

Alimentare cu energie electrică, conform cu acordul de principiu eliberat de E-Distribuție Dobrogea SA cu nr. 17880899/12.07.2023, în zona din care face parte limita PUZ nu există rețele de alimentare cu energie electrică, motiv pentru care în faza de proiectare se vor întocmi soluții privind alimentarea cu energie electrică prin amplasarea echipamentelor: stâlp, racord, traseu, LES MT, post de transformare.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu - amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare"

a^1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate,

cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deseurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializate care prelucrează deșeuri din materiale nereciclabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice, în special cele amplasate între aliniamentul parcelei și retragerea de 5 m față de acesta, vor fi tratate ca grădini de fațadă. Minim 40% din grădina de fațadă va fi plantată cu arbori autohtoni;
- Spațiile verzi propuse în incinta parcelei vor fi tratate compact și se va evita divizarea acestora dacă nu este cazul;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, de trotuare de gardă sau grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente care vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, cu un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă din metal, lemn sau beton care poate fi dublată de gard viu, iar pentru alte funcțiuni, separarea se va face cu garduri transparente de maxim 2 m incluzând un soclu opac de 0,5 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi semiopace și vor fi confecționate din materiale care să fie corelate cu imaginea urbană a zonei dar și cu imaginea arhitecturii propuse. Acestea vor avea înălțimea de 2,5 m, soclu opac de 0,6 m, iar partea superioară va fi semiopacă. Înălțimea reglementată permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, anexelor, etc.
- Panta de scurgere a gardurilor de pe limitele laterale va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2 ADC/mp

2. ZONA SPAȚII VERZI:

ZV - Spații verzi

Funcțiunea predominantă:

Spații verzi de agrement aferente circulațiilor publice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sunt admise construcțiile, instalațiile specifice și amenajarea spațiilor pietonale și spațiilor plantate de agrement cu mobilier urban.
- Realizarea zonelor de acces către terenurile private cu acces exclusiv din strada Zamfira;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate în imaginea urbană a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Echipamente, instalații și mobilier urban amplasate în dreptul terenurilor pe care accesul se realizează exclusiv din strada Zamfira.
- Lărgirea tramei stradale Zamfira, introducerea pistelor de biciclete sau generarea unor zone pietonale mai ample. Aceste operațiuni sunt permise doar ulterior aprobării prezentului P.U.Z. prin intermediul unor proiecte de specialitate specifice tipului de intervenție.
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2 și amplasarea obiectivelor și desfășurarea activităților cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor pietonale și peisagistice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cele două zone ZV au forma unor fasii de vegetație cu lățime variabilă și laturile lungi orientate spre strada Zamfira de 106,59 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Flavia și Victoriei) , respectiv 94,06 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Amalia și Flavia).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Echipamentele, instalațiile și structurile ușoare se vor amplasa la minim 1,5 m față de aliniament, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.
- Mobilierul urban și spațiul necesar fiecărui tip va fi amplasat exclusiv în zonele ZV, în afara circulațiilor deja reglementate pentru Strada Zamfira, astfel încât să nu împiedice circulația pietonilor pe trotuarele adiacente zonelor ZV.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Echipamentele, instalațiile și structurile ușoare se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale și posterioare, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Distanța dintre echipamentele, instalațiile și structurile ușoare va fi de minim 2 m pentru a permite accesul pietonal către acestea sau amenajarea spațiilor verzi care le vor separa.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se permite utilizarea acestor zone pentru circulații pietonale și pentru realizarea zonelor de acces carosabil și pietonal către terenurile private care au acces exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor de orice tip în interiorul zonelor ZV.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim admis al construcțiilor este de P (H. max. coamă/atic = 4 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor, echipamentelor, instalațiilor pentru zonele de promenadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura racordul la rețelele publice existente necesare echipamentelor și instalațiilor propuse.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 90% din suprafața totală.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei pietonale și platforme va fi plantat cu arbori.

Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul în care se vor realiza scuaruri verzi aferente circulațiilor rutiere sau zone de tip grădini de fațadă, împrejuririle se pot realiza cu garduri transparente sau vii de maxim un metru înălțime.

**Realizarea împrejuririlor este opțională indiferent de modul în care zonele ZV vor fi integrate în țesut.*

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă, PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- ilustrare de temă

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2798/11.11.2022 (valabil până la 10.11.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 72008/20.04.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 33300/13.02.2025.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1643/16.08.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea emis în baza solicitării nr. 17880899/12.07.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 56096/320.138.400/21.08.2024
- aviz societatea Termoficare Constanta SRL nr. 10693/17.07.2023
- aviz DIGI nr. 2285/14.08.2024
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 15078 R/02.10.2023

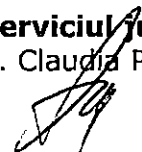
- aviz Comisia de circulație nr. A 7259/01.04.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1056/Z/10.10.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5295/28.12.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 240/02.07.2024

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Victoria, str. Zamfira, str. Amalia și limite cadastrale, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul Juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat



PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA(De1095/38)”

Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobilele cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (De 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (De1095/38)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT LA NORD-EST DE STRADA VICTORIA, LA SUD-EST DE IMOBILELE CADASTRALE, LA SUD-VEST DE STRADA AMALIA (DE 1095/110) SI LA NORD-VEST DE STRADA ZAMFIRA(De1095/38)”

Amplasament: Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, teritoriul delimitat la nord-est de Strada Victoria, la sud-est de imobilele cadastrale, la sud-vest de Strada Amalia (De 1095/110) si la nord-vest de Strada Zamfira (De1095/38)

Suprafata teren: 68.248,960 mp

Beneficiari: Drăgan Emel, Drăgan Constantin

Proiectant: S.C. Specific Urban S.R.L.

Proiect Nr. :

697/2022

Data:

Aprilie 2025



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. ZRLI - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1.1. GENERALITĂȚI:

ZRLI – Zonă cu locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii cu regim de înălțime maxim de D+P+2E. Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R la intersecțiile strazilor

Funcțiunea predominantă:

ZRLI – funcțiunea predominantă de locuire individuală cu servicii la parter

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de înălțime maxim de D+P+2E sau cu accente de înălțime cu regim de înălțime maxim de D+P+2E+3R doar pentru cele situate la intersecțiile străzilor;
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică);
- Funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, alimentație publică) amplasate la parterul clădirilor destinate locuirii individuale/colective;
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu o suprafață de maxim 200 mp ADC;
- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodărești, spații plantate, locuri de joacă pentru copii și împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se permite funcțiunea de locuire colectivă în vile de maxim 9 apartamente pentru parcelele cu suprafața minimă de 1.000 mp cu condiția asigurării numărului locurilor de parcare necesar în incinta proprietății și cu condiția integrării noilor construcții în imaginea urbană a zonei;
- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m. Amplasarea acestora se va face obligatoriu în incinta proprie;
- Se permite amplasarea anexelor gospodărești sau a serelor cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 5 m față de aliniament, să nu depășească o suprafață de 100 mp și o înălțime mai mare decât cea a parterului clădirii amplasate pe parcelă. Totodată se va ține cont de distanța dintre acestea și camerele de locuit, care va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități manufacturiere sau care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care să aibă un program prelungit peste ora 22:00;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Depozitare en gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire cuplat este de 350 mp;
- Suprafața minimă a unei parcele pentru regimul de construire izolat este de 400 mp;
- Parcelele cu o deschidere mai mică de 8 m sunt neconstruibile;
- Pe parcelele care au o deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m, se impune regimul de construire cuplat;
- Pe parcelele care au o deschidere mai mare sau egală de 11,5 m se impune regimul de construire izolat. Excepție de la regulă o fac parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care s-a construit sau pe care se poate construi doar în regim cuplat și în cazul acestora este permisă doar construirea în regim cuplat. Noua construcție propusă se va alipi la calcanul existent, sau se va construi pe limita laterală de proprietate către imobilul pe care se poate construi doar în regim cuplat pentru a nu se crea calcani vizibile din stradă;
- Dezmembrarea parcelelor se poate efectua doar cu condiția ca noile parcele generate să respecte caracteristicile minime impuse prin prezentul regulament de urbanism:
 - o O deschidere minimă de 11,5 m și o suprafață de minim 400 mp pentru regimul de construire izolat;
 - o O deschidere mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m și o suprafață de minim 350 mp pentru regimul de construire cuplat.
- Alipirea sau comasarea parcelor se poate realiza în cazul tuturor parcelelor și este obligatorie în cazul

parcelelor care nu îndeplinesc condițiile minime de construire, respectiv deschiderea minimă la stradă și suprafețele minime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

Retragerea minimă obligatorie față de aliniament (definită ca linia de demarcație între terenurile care aparțin domeniului public și cele care aparțin domeniului privat) este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru regimul de construire izolat:

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor care au o deschidere cuprinsă între 11,5 m și maxim 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E, sunt permise la o distanță de minim 2 m față de o limită de proprietate și la minim 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și prevederilor impuse prin OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, cap I, art. 3 din Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”;

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere cuprinsă între minim 11,5 m și 14 m și un regim de înălțime mai mare de P+1E sunt permise la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor cu o deschidere mai mare de 14 m vor fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (masurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară se va face la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la CTA, cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.

Pentru regimul de construire cuplat:

- În cazurile în care parcelele au o deschidere la stradă mai mică de 11,5 m, dar nu mai puțin de 8 m, construirea este permisă doar în regim cuplat cu regimul de înălțime maxim de P+1E, unde retragerea minimă față de limita laterală a parcelei va fi de 2 m, astfel încât suprafața rezultată locuirii să fie în conformitate cu Legea 50/1991 și OMS nr. 119/2014 privind realizarea însorirea clădirilor;

În toate cazurile, indiferent de dimensiunile parcelelor, pe parcelele care se învecinează cu o altă parcelă pe care se poate construi doar în regim cuplat, s-au pe care deja s-a construit pe limita laterală de proprietate, construcțiile noi se vor alipi la calcanul format pe parcela vecină pentru a nu se crea calcane vizibile din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Este permisă edificarea mai multor construcții pe parcelă doar dacă se va respecta distanța minimă de $H/2$ la cornișă/atic (măsurată de la CTA) a celei mai înalte clădirii între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;
- Sunt permise construcțiile destinate anexelor și garajelor, atât timp cât între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Se va asigura accesul pietonal și carosabil direct dintr-un drum public cu un gabarit de minim 10 m sau prin intermediul drumurilor private/ de servitute existente cu acces direct la drumurile publice. În situația noilor parcele care nu au acces direct dintr-un drum public/ de servitute, accesul din drumul public se va realiza printr-o cale de acces cu lățimea de minim 4 m;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;
- Accesul terenurilor private care au acces exclusiv din Strada Zamfira și sunt adiacente zonei ZV reglementate se va fi realizat prin intermediul zonelor ZV care se află în proprietatea publică a Municipiului Constanța. Zonele ZV se vor detalia ulterior aprobării prezentului PUZ, în momentul în care va exista un proiect de modernizare al străzii Zamfira inițiat sau realizat de către Primăria Municipiului Constanța sau de documentații de urbanism ulterioare, prin realizarea unor spații verzi, a unor piste de biciclete sau a unor zone pietonale mai ample aferente zonelor de acces.
- Străzile Flavia (De 1095/89), Victoria și Zamfira (De 1095/38) au un gabarit de 10 m compus din parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare, dispuse de o parte și de alta a carosabilului;
- Strada Amalia (De 1095/110) are un gabarit de 15 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers, trotuare bilaterale de 2 m fiecare și aliniamente verzi bilaterale de 2 m fiecare;
- Realizarea lărgirii straziilor la un profil de 10 m, respectiv de 15 m, presupune operațiuni de transfer a unor suprafețe aflate în proprietate privată către domeniul public prin cedare sau expropriere.
Pentru lărgirea tramei stradale este necesară o suprafață de aproximativ 5.947,713 mp din suprafața totală a zonei reglementate de 68.248,960 mp.
Suprafața și modul prin care se va face transferul de proprietate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică se vor stabili pentru fiecare teren privat în parte ulterior aprobării prezentei documentații.

Suprafața necesară modernizării tramei stradale va fi pe o distanță de cca. 2,00 m – 7,5 m latime de la limita actuală a imobilelor către interiorul acestora (se va detalia pentru fiecare teren în parte de către proprietarii privați și Primăria Municipiului Constanța la momentul realizării tramelor stradale).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara domeniului public, în incinta imobilelor;

- Pentru asigurarea numărului de locuri de parcare se va respecta modul de calcul impus prin HCL nr. 113/2017 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 8 și 11,5 m este de P+1E;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere cuprinsă între 11,5 m și 14 m și retrageri laterale de 2 m, respectiv 0,6 m este de P+1E;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor pentru parcele cu deschidere mai mare de 11,5 m și retragere laterală egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/ atic (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m, este de D+P+2E;
- Se admit accente de înălțime cu regim de înălțime D+P+2E+3R la intersecțiile străzilor;
- Se permite construirea demisolurilor cu condiția ca acestea să nu aibă o înălțime mai mare de 1,5 m față de CTA (cota terenului amenajat);
- Înălțimea parterului comercial va fi de maxim 4 m;
- Înălțimea maximă a anexelor gospodărești va fi mai mică sau egală cu dimensiunea parterului clădirii amplasate pe parcelă.

**Se va consulta Anexa nr. 1 atașată prezentului regulament.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Atât construcțiile noi cât și reabilitarea fațadelor existente vor ține cont de caracteristicile arhitecturale ale clădirilor din zonă: volumetrie, materiale, goluri, registre de înălțime, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative, etc. în așa fel încât caracterul zonei să fie unul coerent și unitar;
- Se va urmări păstrarea coerenței imaginii arhitecturale sau urbanistice prin modul de tratare al fațadelor clădirilor dar și prin modul de tratare al fațadelor anexelor;
- Este permis acoperișul de tip terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau acoperiș de tip șarpantă cu asigurarea scurgerii apelor conform normelor în vigoare, în interiorul parcelei, nu pe parcelele vecine sau pe domeniul public ;

Finisaje:

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se vor utiliza finisaje durabile și fiabile care să fie în concordanță cu caracterul vizual al zonei;
- Pentru învelitoare materialele folosite vor fi durabile, iar cromatica aleasă va fi în conformitate cu caracterul general al învelitorilor din zonă;
- Se interzice termoizolarea parțială a clădirilor pentru a evita crearea unei imagini neunitare;

Cromatică:

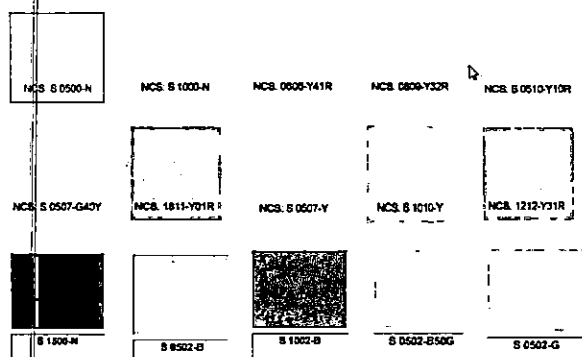
Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic și arhitectural al vecinătăților imediate. La alegerea cromatică a fațadelor se vor lua în considerare următoarele criterii;

- o Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe extinse și pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
- o Vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
- o Forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar în culori deschise, pastelate cu accente cromatice sau de materiale, cum ar fi lemnul;

Este interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



*Notă

Paleta de culori precizează codurile de culoare NCS (Natural Colour System), codul de culoare standard folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ, având în vedere ca există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală. Se recomandă consultarea unui paletar de culori.

- Echipamente aferente infrastructurii edilitare, precum posturile trafo, vor fi mascate astfel încât să nu afecteze imaginea arhitecturală;
- Echipamentele HVAC precum aerul condiționat vor fi mascate și se va evita poziționarea acestora pe fațada principală, cea vizibilă din domeniul public;
- Golurile de aerisire și alte elemente similare vor fi mascate astfel încât să nu atragă atenția.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Condiții de echipare edilitară care se vor respecta în toată zona de studiu:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie. În cazul în care în zona nu există rețele edilitare, racordarea se va face după caz prin extinderea rețelelor edilitare publice în subteran, pe sub căile de circulație sau sub spațiile verzi

aferele acestora și bransarea la acestea. În cazul în care extinderea rețelelor existente nu este posibilă sau viabilă se va opta pentru un sistem local care va fi în conformitate cu legislația în vigoare și în conformitate cu cerințele OMS și DSP;

- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonizare se vor realiza îngropat;
- Se interzice amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice atât din spațiile mineralizate cât și din cele naturale în rețeaua de canalizare;
- Apele meteorice colectate de burlanele clădirilor vor fi evacuate prin intermediul canalizării pentru a se evita scurgerea lor pe spațiile publice sau eventualele pericole de îngheț a apei aflate pe suprafețele circulabile;
- Spațiile mineralizate aferente parcarilor vor fi prevăzute cu rigole care vor fi racordate la sistemul de canalizare.

Condiții de echipare edilitară pentru terenul identificat cu nr.cad. 255003 care a generat Planul Urbanistic Zonal:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilului se va face prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, conform planșei anexa a avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023.

Pe strada Flavia există conducta de distribuție de apă Dn 110 mm PEHD, care are capăt de rețea la limita imobilului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Totodată, în cadrul avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 se precizează existența mai multor conducte: „colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG” și a altor două conducte de aducțiune apă și colectare menajeră. Aducțiune apă Dn 1200 mm PREMO-OL Medgidia-Constanța Sud defectată cu o zonă de protecție de 5m de o parte și de alta a axului conductei (însemnată în planurile atașate avizului), colectarea apelor menajere „Colectorul unitar Dn.400mmB” defectată cu zona de protecție de 3 m stânga-dreapta față de axul conductei și care aparține fostelor sere și nu este în întreținerea RAJA S.A.

În această zonă de protecție a conductelor nu se va betona și nu se vor realiza construcții, această zonă se va acoperi cu material demontabil (dale).

Conducta de aducțiune apă Dn 1200mm PREMO-OL defectată este situată în dreptul parcelei cu nr. Cad. 25817 situată în vecinătatea limitei PUZ, iar zona de protecție a acesteia nu se suprapune pe terenul care a generat PUZ identificat cu nr. cad. 255003.

Evacuarea apelor uzate

Conform avizului emis de RAJA S.A cu nr. 1643/2023 din 21.07.2023 în zonă există rețea de canalizare – colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG, motiv pentru care evacuarea apelor uzate se va efectua prin bransarea directă la rețeaua existentă.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin ghiaburi și burlane, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apararea împotriva inundațiilor: Amplasamentul studiat nu se află în zone inundabile.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE identificate cu nr. 33808-318.890 din 18.07.2023 și cu nr. 56096/320.138.400/21.08.2024 RG cu valabilitate până la data de 21.08.2025.

Conform avizelor emise de DISTRIGAZ SUD REȚELE pe strada Flavia există rețeaua de distribuție gaze de CD GN PE 90 RP la care imobilele vecine sunt brașate prin intermediul unor brașamente de BR GN PE 32 RP. Imobilul care a generat PUZ se poate brașa la rețeaua de gaze naturale existentă pe Strada Flavia.

Pentru racordare se va ține cont de normele în vigoare aferente Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul ANRE 89/2018 și Ordinul MEC 47/2003. Totodată se vor respecta distanțele de siguranță.

Termoficare, conform avizului favorabil emis de SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. cu nr. 10693/17.07.2023 nu sunt rețele termice în zonă, motiv pentru care este necesar ca ulterior elaborării PUZ, la faza DTAC, să se arate cu exactitate modul în care imobilul propus va fi încălzit.

Pentru asigurarea agentului termic la faza DTAC, beneficiarul va opta ori pentru brașarea la gaze și utilizarea lor pentru sistemul de încălzire, ori pentru montarea de panouri solare sau a altor soluții locale.

Telefonie

Conform avizului favorabil emis de RDS RCS cu nr. 2337/24.07.2023 valabil 12 luni de la data emiterii și al avizului emis de Digi România S.A. identificat prin nr. 2285/14.08.2024 cu valabilitate de 12 luni, nu sunt specificate echipamente existente în zonă care să fie afectate de investiția propusă.

Alimentare cu energie electrică, conform cu acordul de principiu eliberat de E-Distribuție Dobrogea SA cu nr. 17880899/12.07.2023, în zona din care face parte limita PUZ nu există rețele de alimentare cu energie electrică, motiv pentru care în faza de proiectare se vor întocmi soluții privind alimentarea cu energie electrică prin amplasarea echipamentelor: stâlp, racord, traseu, LES MT, post de transformare.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu - amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare"

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deșeurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializate care prelucrează deșeuri din materiale nereciclabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice, în special cele amplasate între aliniamentul parcelei și retragerea de 5 m față de acesta, vor fi tratate ca grădini de fațadă. Minim 40% din gradina de fațadă va fi plantată cu arbori autohtoni;
- Spațiile verzi propuse în incinta parcelei vor fi tratate compact și se va evita divizarea acestora dacă nu este cazul;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, de trotuare de gardă sau gradină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente care vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, cu un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă din metal, lemn sau beton care poate fi dublată de gard viu, iar pentru alte funcțiuni, separarea se va face cu garduri transparente de maxim 2 m incluzând un soclu opac de 0,5 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi semiopace și vor fi confecționate din materiale care să fie corelate cu imaginea urbană a zonei dar și cu imaginea arhitecturii propuse. Acestea vor avea înălțimea de 2,5 m, soclu opac de 0,6 m, iar partea superioară va fi semiopacă. Înălțimea reglementată permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, anexelor, etc.
- Panta de scurgere a gardurilor de pe limitele laterale va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2 ADC/mp

2. ZONA SPAȚII VERZI:

ZV - Spații verzi

Funcțiunea predominantă:

Spații verzi de agrement aferente circulațiilor publice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Sunt admise construcțiile, instalațiile specifice și amenajarea spațiilor pietonale și spațiilor plantate de agrement cu mobilier urban.
- Realizarea zonelor de acces către terenurile private cu acces exclusiv din strada Zamfira;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Construcții aferente echipării tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate în imaginea urbană a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Echipamente, instalații și mobilier urban amplasate în dreptul terenurilor pe care accesul se realizează exclusiv din strada Zamfira.

Largirea tramei stradale Zamfira, introducerea pistelor de biciclete sau generarea unor zone pietonale mai ample. Aceste operațiuni sunt permise doar ulterior aprobării prezentului P.U.Z. prin intermediul unor proiecte de specialitate specifice tipului de intervenție.

Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2 și amplasarea obiectivelor și desfășurarea activităților cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor pietonale și peisagistice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Cele două zone ZV au forma unor fasii de vegetație cu lățime variabilă și laturile lungi orientate spre strada Zamfira de 106,59 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Flavia și Victoriei) , respectiv 94,06 m (pentru zona ZV delimitată de strazile Amalia și Flavia).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Echipamentele, instalațiile și structurile usoare se vor amplasa la minim 1,5 m față de aliniament, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.
- Mobilierul urban și spațiul necesar fiecărui tip va fi amplasat exclusiv în zonele ZV, în afara circulațiilor deja reglementate pentru Strada Zamfira, astfel încât să nu împiedice circulația pietonilor pe trotuarele adiacente zonelor ZV.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Echipamentele, instalațiile și structurile usoare se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale și posterioare, în afara deschiderilor parcelor la strada care are accesul pe teren asigurat exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Distanța dintre echipamentele, instalațiile și structurile usoare va fi de minim 2 m pentru a permite accesul pietonal către acestea sau amenajarea spațiilor verzi care le vor separa.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se permite utilizarea acestor zone pentru circulații pietonale și pentru realizarea zonelor de acces carosabil și pietonal către terenurile private care au acces exclusiv din Strada Zamfira.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor de orice tip în interiorul zonelor ZV.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim admis al construcțiilor este de P (H. max. coamă/atic = 4 m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor, echipamentelor, instalațiilor pentru zonele de promenadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura racordul la rețelele publice existente necesare echipamentelor și instalațiilor propuse.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor ocupa minim 90% din suprafața totală.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei pietonale și platforme va fi plantat cu arbori.
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate sau amenajate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În cazul în care se vor realiza scuaruri verzi aferente circulațiilor rutiere sau zone de tip grădini de fațadă, împrejmuirile se pot realiza cu garduri transparente sau vii de maxim un metru înălțime.

**Realizarea împrejmuirilor este opțională indiferent de modul în care zonele ZV vor fi integrate în țesut.*

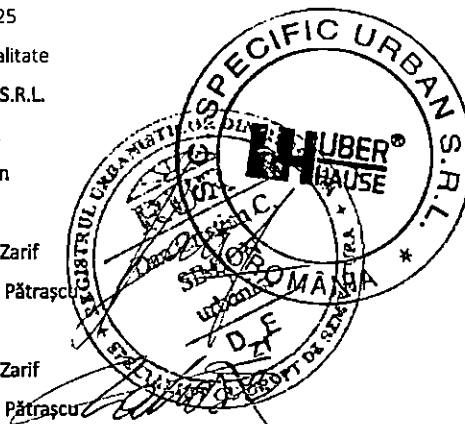
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim= 10 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0,1

Data, Aprilie 2025
Proiectant de specialitate
S.C. Specific Urban S.R.L.
Sef de proiect
urb. Dan Simion
Proiectat
urb. Ana-Gabriela Zarif
urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu
Intocmit
urb. Ana-Gabriela Zarif
urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu



ANEXA NR. 1

Elemente de reglement impuse						
Nr. Crt.	S. parcelă	Deschidere parcelă	Regim de construire	Regim de înălțime max.	Retrageri laterale	Retragere posterioară
1	min. 350 mp	8 m - 11,5 m	cuplat	P+1E	minim 2 m	H/2 dar nu mai puțin de 5 m
2	min. 400 mp	11,5 m-14 m	izolat <i>*excepție: cuplat doar pe parcelele care se învecinează cu alte parcele pe care este construit sau se va construi în regim cuplat</i>	P+1E	H/2, dar nu mai puțin de 2 m retragere față de o latură și 0,6 m retragere față de cealaltă latură	H/2 dar nu mai puțin de 5 m
3	min. 400 mp	11,5 m-14 m	izolat <i>*excepție: cuplat doar pe parcelele care se învecinează cu alte parcele pe care este construit sau se va construi în regim cuplat</i>	D+P+2E	H/2, dar nu mai puțin de 3 m	H/2 dar nu mai puțin de 5 m
4	min. 400 mp	min. 14 m	izolat <i>*excepție: cuplat doar pe parcelele care se învecinează cu alte parcele pe care este construit sau se va construi în regim cuplat</i>	D+P+2E <i>*se admit accente de înălțime de max.D+P+2E+3R la intersecțiile străzilor</i>	H/2, dar nu mai puțin de 3 m	H/2 dar nu mai puțin de 5 m

Data, Aprilie 2025

Proiectant de specialitate

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectat

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu

