



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 250/24.06.2025

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca,
inițiator societatea Eurovet Logistics SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite
de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 139132/24.06.2025,
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. 139136/24.06.2025

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.
204414/24.10.2024, prin care se solicită avizarea PUZ, completată cu adresele nr.
106914/29.05.2024, nr. 137294/16.07.2024 și nr. 131200/16.06.2025;

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 prel.
str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca, inițiator societatea

Eurovet Logistics SRL, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situate în intravilanul municipiului Constanța, str. Crișului, sôla 70:

- parcela A 656/17/2, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.704 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203158, înscris în cartea funciară nr. 203158 a UAT municipiul Constanța,
- parcela A 656/17/4, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.703,93 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203159, înscris în cartea funciară nr. 203159 a UAT municipiul Constanța,

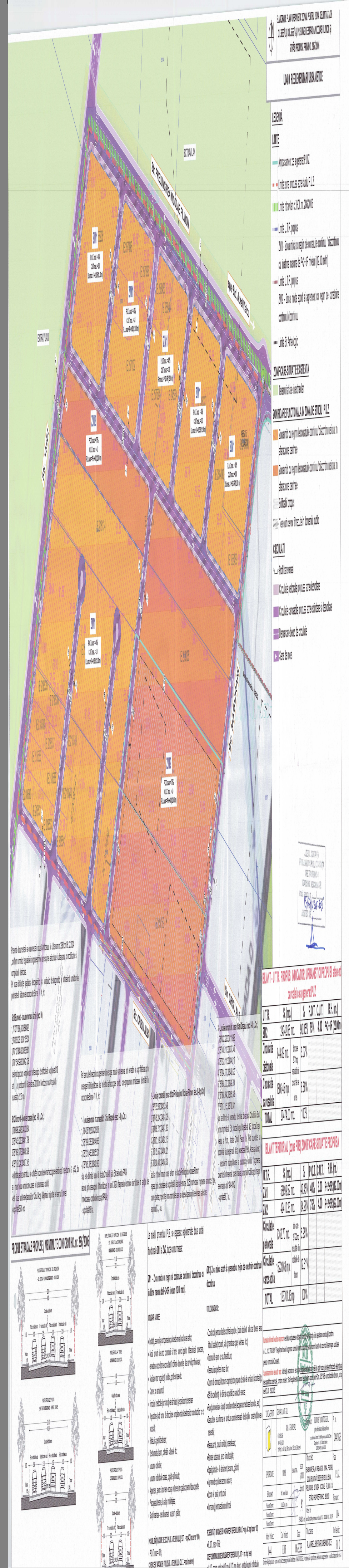
sunt proprietatea societății Eurovet Logistics SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 218/10.02.2016 la Biroul notarului public Borună Chirața și Asociații.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 2 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 CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PRIMAR

Nr. 139132/24.06.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca,
inițiator societatea Eurovet Logistics SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb
și str. Topasca, inițiator societatea Eurovet Logistics SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2961/06.12.2024 (cu valabilitate 24 luni),
- avizul de oportunitate nr. 66395/28.04.2025,
- certificatul de urbanism nr. 2943/16.11.2022 (cu valabilitate prelungită până la 15.11.2024),
- avizul de oportunitate nr. 10618/16.02.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 206079/28.10.2024,
- avizul nr. 137664/23.06.2025 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
prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca, inițiator
societatea Eurovet Logistics SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHITAC
Chitac



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 139136/24.08.2025

Report de specialitate
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca,
inițiator societatea Eurovet Logistics SRL

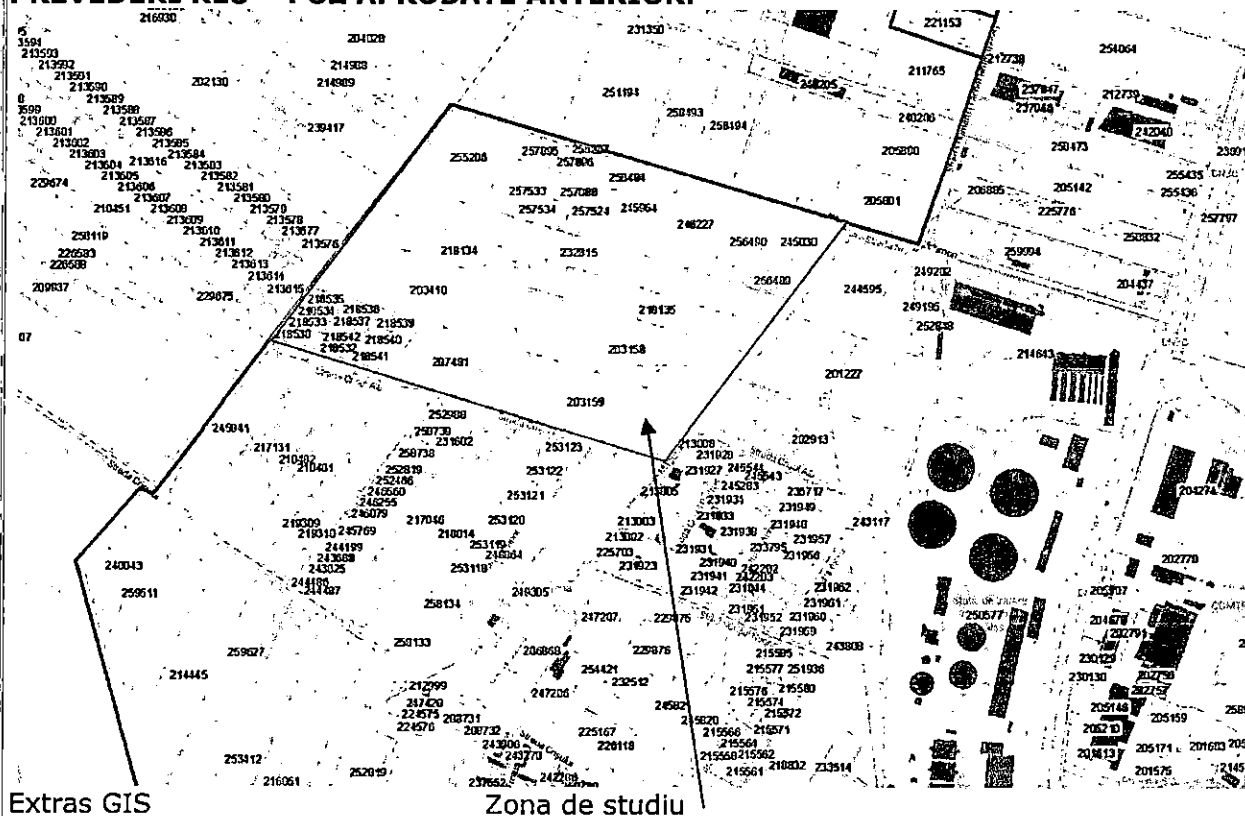
Urmare solicitării înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 204414/24.10.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca, completată cu adresele nr. 106914/29.05.2024, nr. 137294/16.07.2024, nr. 131200/16.06.2025 și nr. 137664/23.06.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilelor:

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situate în intravilanul municipiului Constanța, str. Crișului, soia 70:

- parcela A 656/17/2, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.704 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203158, înscris în cartea funciară nr. 203158 a UAT municipiul Constanța,
 - parcela A 656/17/4, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.703,93 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203159, înscris în cartea funciară nr. 203159 a UAT municipiul Constanța,
- sunt proprietatea societății Eurovet Logistics SRL, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 218/10.02.2016 la Biroul notarului public Borună Chirața și Asociații.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenurile pentru care s-a inițiat PUZ, situate în intravilanul municipiului Constanța, identificate cu nr. cadastrale 203158 și 203159, fac parte din zona de reglementare UTR4 – zona Crișului -

1- Delimitarea UTR

- spre est: strada A - propusă
- spre vest: strada J - propusă
- spre sud : strada Crișului
- spre nord: prelungirea străzii Nicolae Filimon

2- Caracteristici principale:

- teren parțial ocupat la frontul nordic al străzii Crișului cu funcțiuni diverse: ateliere prestări servicii, locuințe, agrement.
- teren liber în intravilan, cu loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu folosință agricolă.

3 – Funcțiuni permise: locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport.

4 – Regim de înălțime: $P+1\div 3$, sau maxim 12m la cornișă sau la atic.

5 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:

5.1. - se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului și pentru realizarea străzilor propuse (străzile B,C,D,E,F,G,H,I,J strada 1și 1a) ca străzi de categoria a III-a – cu ampriza de 11m și prelungirea străzii Nicolae Filimon ca stradă de categoria a II-a – cu ampriza de 20m.

5.2. pentru locuințe: se respectă alinierea la stradă, fără a depăși limita lotului, sau se permite construirea până în adâncimea de 3 m de la gard – pentru construcția principală;

5.3. pentru alte funcțiuni (activități, dotări): conform necesităților funcționale, de regulă aliniat la trotuar.

6 - Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):

materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvate cadrului și funcțiunii.

arhitectura – sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității.

fațadele – se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; se preferă la pereți zugrăveli cu culoarea albă sau culori pastelate.

acoperișurile – pot fi în terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; pentru locuințe se va prefera acoperișul în pantă.

-Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %.

-Materialele de învelitoare vor fi: țigla, oțelul, tabla zincată sau de cupru, tabla profilată acoperită cu materiale plastice, materiale compozite;

- arhitectura acoperișului va fi simplă; se interzic ornamentațiile din tablă (turnulețe suprapuse) străine de specificul tradițional.

- Se vor evita înălțimile abuzive.

împrejmuirile – se va urmări ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare care să nu depășească 2,00 m înălțime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înălțime și vor fi opace, din zidărie sau scânduri.

portile – vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii.

cofretele pentru telefonie și electricitate – vor fi încastrate cât mai discret în perețele construcției sau în volumul împrejmuirii.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării sau incinte cu va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, astfel dimensionată încât să permită amplasarea de pubele pentru sortimente de deșeuri reciclabile.

La intersecții construcțiile și împrejuririle se vor realiza cu o teșitură (în linie dreaptă sau curbă) care să asigure vizibilitatea în circulație .

7 – POT maxim:

- în loturile pentru locuințe—considerate conf.RGU—zone predominant rezidențiale= 40 %
- pentru funcțiunile publice, dotări urbane, se vor respecta normele specifice:

POT_{maxim} = 75% (conf. RLU);

- pentru activități economice, producție : 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

8 –Interdicții temporare sau definitive:

8.1.Se interzice construirea în acest UTR până la întocmirea și aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situația juridică a terenurilor actualizată.

- Acest PUD va cuprinde traseele de străzi și parcelarea terenului situat între străzi ținând seama de limitele de proprietăți, de construcțiile existente și de solicitările deținătorilor de teren, inclusiv condiții pentru comasarea sau reparcelarea loturilor;
- Se va păstra principiul ce reiese din traseele străzilor propuse în PUZ în ideea generării unei rețele stradale care să se înscrie în ansamblul tramei stradale existente și propuse a Municipiului Constanța;
- Deoarece poziția conductelor de apă este transpusă orientativ, preluată din planșa transmisă de RAJA fără cote față de repere de pe teren, în faza de elaborare a PUD traseul acestora se va preciza pe baza sondajelor, în vederea delimitării zonelor cu restricții sanitare, interzise la construire.

8.2. La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

8.3. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

8.4.Se interzic acoperișurile cu șifă, șindrilă.

8.5.Se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;construcțiile provizorii de orice natura; alte lucrări sau amenajări ce pot aduce daune în zona învecinată:

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura 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 apelor meteorice.

8.6. Interdicție temporară: se interzice construirea pe banda cu lățimea de 100m de o parte și alta a conductelor PETROTRANS de benzină și motorină (Ø10" și Ø12") până la mutarea acestora.

9 – Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

9.1. Pe terenul UTR 4 există zone protejate determinate de conductele de apă și de conductele PETROTRANS de benzină și motorină Ø10" și Ø12" .

9.2. conductele de apă ce pleacă de la stația de tratare apă și traversează oblig terenurile de la sud-vest și de la nord-vest de incinta stației de tratare apă se vor devia pe trasee paralele cu străzi existente sau propuse.

9.3. Conductele PETROTRANS de benzină și motorină, dat fiind zona de interdicție de construire cu lățimea de 100m de o parte și alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat în afara intravilanului constructibil.

10- Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:

10.1. Locuințele din loturile individuale, spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

10.2. Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului.

10.3. Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU-Anexa 5.

10.4. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului

10.5. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m.

10.6. - Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

10.7. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.

10.8. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.

- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.

- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

10.9.- pentru a fi constructibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul);

10. Amplasarea construcțiilor în lot:

- în loturile cu activități de producție

11.1- în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu **1/2** din înălțime dar nu mai puțin de **6.0** metri; în cadrul parcelei cu activități de producție se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

11.2- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;

11.3- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-în toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;

11.4- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

11.5- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala și carosabila

• în loturile cu locuințe sau dotări urbane

11.6. În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m, care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.

11.7. Dincolo de banda de 15 m măsurată de la aliniament sau altă limită ce i se substituie:

-sunt interzise construcțiile de locuit

-construcțiile cu alte utilizări decât pentru locuire ca și extinderile locuințelor existente pot fi executate pe limita separativă laterală sau lipit de limita din spate a parcelei.

11.8. Pe același lot, construcțiile dispartate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de cel puțin 4 m.

11.9. Două construcții de locuit nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.

11.10. Dacă există două construcții separate din care una este locuință și cealaltă cu altă folosință cu înălțime mai mare de 4 m, înălțimea acestora din urmă determină distanța minimă dintre cele două clădiri.

11.11. Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal ; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.

11.12. Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2943/16.11.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 15.11.2024), precum și a avizului de oportunitate nr. 10618/16.02.2023, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Ulterior încetării valabilității CU nr. 2943/2022, a fost solicitat și obținut certificatul de urbanism nr. 2961/06.12.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.12.2026), precum și avizul de oportunitate nr. 66395/28.04.2025.

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. 163639/26.08.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 26.08.2024-31.08.2024);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 181070/20.09.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 20.09.2024-15.10.2024);

- 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 24 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 10.10.2024, în intervalul orar 10-11, au participat 6 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
-165024/27.08.2024 formulată de Lupu Florin, Lupu Carmen Violeta; -165159/28.08.2024 formulată de Olaru Petruț Mădălin; -167027/30.08.2024 și 167023/02.09.2024 având conținut identic, formulate de Tofan Liviu Daniel și Tofan Anca Ramona; -168068/02.09.2024 și 168218/02.09.2024 având conținut identic formulate de	Se transmite dezacordul față de proiectul PUZ deoarece nu se respectă prevederile HCL nr. 286/2006 privind străzile cuprinse în perimetrul str. Prel. Nicolae Filimon și str. Crișului.
Năparu Cornel și Năparu Georgiana-Claudia; -168207/02.09.2024 și 171564/05.09.2024 având conținut identic, formulate de Cheosep Arzun și Mutalip Zafer; -168754/02.09.2024 formulată de SC SPHINX SM HOUSE SRL.	
-196732/14.10.2024 formulată de Tasente Anton	Dezacord față de propunerile PUZ ce vizează retragerile stabilite pe trei laturi ale parcelei sale. Se solicită corectarea acestui aspect, astfel încât retragerile necesare să se facă în mod echitabil între proprietarii de terenuri.
-197514/15.10.2024 formulată de Sorin Bogdan Zvârcolescu	Se transmit următoarele solicitări: -posibilitatea realizării ulterioare a unui profil mai mare decât cel propus de 11 metri la str. Tisei/Topasaca. Lățimea celorlate profile stradale propuse să fie de cel puțin 11 metri lățime; -stabilirea clară a condițiilor de construire pentru toate zonele de reglementare din PUZ; -funcțiunile propuse să fie transpuse în subzone de reglementare distincte, atât în partea scrisă cât și în partea desenată a documentației; utilizarea unei singure zone de reglementare mixte conform propunerii elaboratorului creează confuzie în stabilirea unor condiții clare de construire; -precizarea regimul de înălțime pe fiecare zonă/subzonă de reglementare, atât în număr de niveluri cât și în metri, fără a lăsa loc de interpretări.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- căile de acces propuse prin prezentul PUZ, au fost trasate perpendicular pe str. Tisei pentru a nu genera loturi înguste, fapt ce ar genera situații de neconstruibile pe unele loturi;
- pentru Prel. Nicolae Filimon a fost propus un profil de 20 metri (14 metri carosabil cu trotuare de 3 metri), în continuarea profilului Bd. Aurel Vlaicu, pentru a nu constrânge circulația auto;
- retragerile pe partea nordică, la Prel. Nicolae Filimon respectă HCL nr. 286/2006, iar cedarea de teren se va face conform acestei documentații;
- pe porțiunea estică, au fost preluate circulațiile din HCL nr. 286/2006 iar profilul transversal al străzii a fost modificat de la 11 metri, la 10 metri, pentru a afecta cât mai puțin proprietarii din zonă;
- în partea sudică, strada inițial propusă a fost modificată de la profilul de 11 metri, la 9 metri, pentru a afecta cât mai puțin proprietățile;
- străzile au fost amplasate cu axul pe limitele de proprietate astfel încât să distribuie suprafețe în mod egal asupra terenurilor;
- toate aspectele urbanistice au fost detaliate atât în partea scrisă cât și în partea desenată, punctând toate observațiile făcute asupra: P.O.T. maxim admis pe zonele de locuire, P.O.T. maxim admis zona de activități de agrement, sport, C.U.T., regimul maxim de înălțime exprimat în număr de niveluri (inclusiv în metri);
- se vor reglementa două zone distincte după cum urmează:
 - ZM1 zona mixtă cu regim de construire continuu/discontinuu cu înălțime maximă de P+2+3R niveluri (12 metri);
 - ZM2 zona mixtă sport și agrement cu regim de construire continuu/discontinuu.

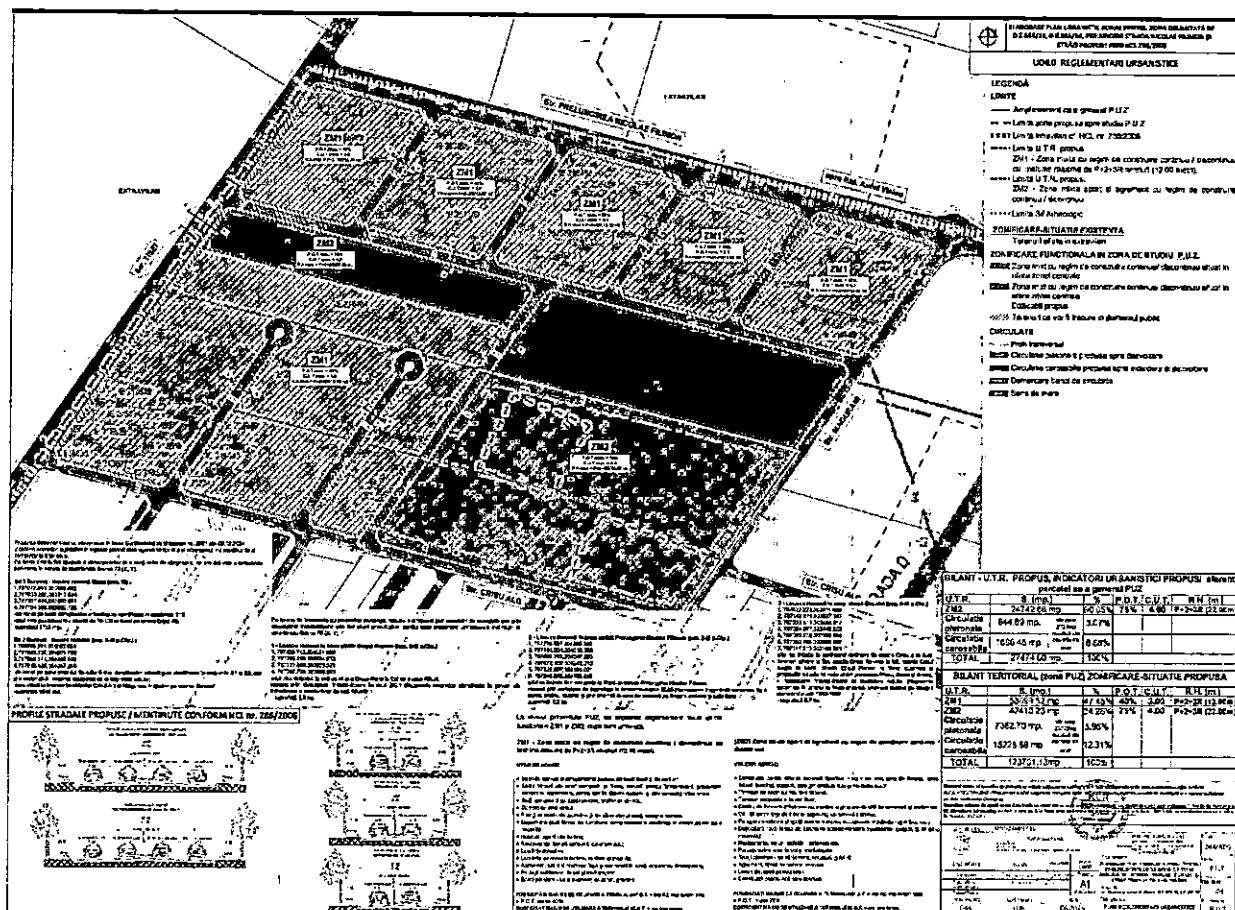
Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 206079/28.10.2025.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 138548/18.07.2024, conform răspunsului formulat în data de 12.08.2024. Prin adresa nr. 131428/16.06.2025 a mai fost solicitată o verificare a terenului conform prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona este compusa din urmatoarele subzone de reglementare:

- **(ZM1)** Zona mixta cu regim de construire continuu / discontinuu cu inaltime maxima de P+2+3R niveluri (12.00 metri);
- **(ZM2)** Zona mixta sport si agrement cu regim de construire continuu/ discontinuu



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

4.1 (ZM1) ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU / Dicontinuu cu inaltime maxima de P+2+3R niveluri (12.00 metri);

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agreement, sport și recreere (spa și wellness) în spații acoperite/ descoperite;

- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale; functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladirile de locuinte cu conditia sa se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcele de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

2) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri intre domeniul public si domeniul privat in vederea configurarii profilelor stradale.

3) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.

4) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la baza propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U04.0 Reglementari urbanistice) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații **U03. - Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile** din planșa **U04. – Reglementari urbanistice** propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

- Retragera de la aliniament pentru locuințe individuale sau alte funcțiuni – minim 5.00 metri pe ambele zone de reglementare;

Nota – retragerea se va aplica după ce s-a rezervat teren pentru extinderile stradale prevăzute la nivelul zonei studiate din prezentul P.U.Z.

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

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară min ½ din înălțimea fațadei pentru locuințe individuale sau alte funcțiuni, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- Pentru locuințele individuale retragerile laterale vor fi 1/2 din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- Pentru restul funcțiunilor din acest UTR retragerile laterale vor fi 1/2 din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018, cât și cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.
- În cazul terenurilor înconjurate de străzi pe toate laturile se vor respecta retragerile față de aliniament, în caz că acestea suferă operațiuni cadastrale și nu se mai identifică în această situație terenul/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014**

modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 – articolul.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 3) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.
- 4) Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- 5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

Străzile propuse (rezultate din pastrare gabaritelor conform PUZ Aurel Vlaicu avizat prin HCL nr. 286/2006, sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04.0 – Plan reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă admisă se masoară de la cota terenului CTA (cota de referință, cota trotuar pietonal la strada și cornisa sau limita superioară a parapetului terasei).
- 3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- 4) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- 5) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

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

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții:

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor :

- Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2+3R (12.00 metri).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- 3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- 4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- 5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- 6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 7) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor

specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- 2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- 4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:

- **E-Distributie Dobrogea** – aviz de amplasament de principiu nr. 25382905 din 28.12.2024;
- **Distrigaz Sud Retele - Engie** – aviz favorabil nr. 63057-320.520.823 / 08.01.2025
- **R.A.D.E.T. Constanta** – aviz de amplasament favorabil nr. 22419 din 08.12.2022;
- **RAJA S.A. Constanta** – aviz de amplasament nr. 19547 din 08.01.2025;
- **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS** – aviz favorabil nr. AFO977885/18471/17110 din 12.12.2024;
- **TRANSELECTRICA** – aviz nr. 482 din 14.01.2025 ;
- **PETROTRANS** – aviz favorabil nr. 142 din 24.02.2025 ;

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare**, cât și conform **H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime**

de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

4) Prezentului regulament ii este atasat anexa 3 si anexa 4 cu propuneri de vegetatie ce se pot utiliza la viitoarele amenajari peisagere.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

2) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 m

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

3) NU vor prezenta împrejurire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- P.O.T. max= 40%;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($C.U.T. = mc / mp\ teren$)

- - C.U.T. maxim admis = 3,00 mp. A.D.C./ mp. teren;

4.2 (ZM2) ZONA MIXTA SPORT SI AGREMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU / DISCONTINUU

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- Constructii pentru diferite activitati sportive. (bazin de inot, sala de fitness, tenis, fotbal, baschet, squash, sala gimastica, spa și wellness etc.);

- Terenuri de sport cu sau fara tribune;
- Terenuri acoperite si in aer liber;
- Centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- Săli de conferințe de diferite capacități cu dotari conexe;
- Funcțiuni medicale și spații complementare (recuperare medicala / sportiva, etc.);
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;
- Agrement, spatii de cazare, vestiare;
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echipare tehnică

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admit locuinte colective si individuale cu conditia respectarii aspectelor urbanistice prevazute pentru **UTR ZM1** in totalitate (POT, CUT, Rhmax, retrageri, etc.)
- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- Functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- 1) Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parceta de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

- 2) Avand in vedere necesitatea realizării de noi circulații carosabile și modernizarea drumurilor existente, prin prezenta documentatie se propune a se realiza un schimb de terenuri între domeniul public si domeniul privat in vederea configurării profilelor stradale.
- 3) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operatiuni de dezmembrare si/sau alipire fara restrictii.
- 4) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza avand la baza propunerea din cadrul documentatiei prezente (asa cum este figurat in planșa U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U04.0 – Plan reglementari urbanistice si conform planului de sistematizare realizat de catre o persoana de specialitate avizata (elaborat ulterior P.U.Z.).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.
- In cazul funcțiunilor sportive **ZM2** se pot dispune constructii pe aliniament atat cat situatia o impune, aceasta situatie fiind determinata de functiunea sportiva propusa in raport cu forma si dimensiunile parcelei.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații **U03.**– Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa **U04.0** – Plan reglementari urbanistice, cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

3) Pentru fiecare unitate teritorială de referință se vor respecta și prevederile specifice:

(ZM2) Zona mixta sport si agrement cu regim de construire continuu/ discontinuu.

- Pentru amenajarile sportive (terenuri de sport, sala de sport, etc.) se permite amplasarea pe aliniament a viitoarelor constructii / amenajari atata timp cat situatia o impune.
- Pentru restul funcțiunilor prevazute la nivelul acestui UTR retragerea de la aliniament va fi de minim 5,00 metri

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

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară min $\frac{1}{2}$ din înălțimea fatadei dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragere poate fi mai mică dacă incomodează poziționarea și forma activităților sportive atâta timp cât vor asigura accesul în caz de incendiu cât și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- Retragerile laterale vor fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018, cât și cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.
- În cazul terenurilor înconjurate de strazi pe toate laturile se vor respecta retragerile față de alinament, în caz ca acestea suferă operațiuni cadastrale și nu se mai identifică în această situație terenul/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 –

- 2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 3) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.
- 4) Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- 5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

Străzile propuse (rezultate din pastrare gabaritelor conform PUZ Aurel Vlaicu avizat prin HCL nr. 286/2006, sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04.0 – Plan reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă admisă se masoară de la cota terenului CTA (cota de referință, cota trotuar pietonal la strada și cornisa sau limita superioară a parapetului terasei).
- 3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- 4) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- 5) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției, se poate atinge o înălțime de 30.00 metri dacă situația o impune și se va justifica necesitatea, fără o temei clar care să impună o situație specială se va respecta înălțimea de 22.00 de metri.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor :

- **Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2+3R (22.00 metri).**

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- 3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- 4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- 5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- 6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- 2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- 4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la

faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:

- **E-Distributie Dobrogea** – aviz de amplasament de principiu nr. 25382905 din 28.12.2024;
- **Distrigaz Sud Retele - Engie** – aviz favorabil nr. 63057-320.520.823 / 08.01.2025
- **R.A.D.E.T. Constanta** – aviz de amplasament favorabil nr. 22419 din 08.12.2022;
- **RAJA S.A. Constanta** – aviz de amplasament nr. 19547 din 08.01.2025;
- **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS** – aviz favorabil nr. AFO977885/18471/17110 din 12.12.2024;
- **TRANSELECTRICA** – aviz nr. 482 din 14.01.2025 ;
- **PETROTRANS** – aviz favorabil nr. 142 din 24.02.2025 ;

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);

4) Prezentului regulament îi este atasat anexa 3 și anexa 4 cu propuneri de vegetație ce se pot utiliza la viitoarele amenajări peisagere.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurări transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2) Înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 1,80 m

Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejurării, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurări al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurărilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- P.O.T. max= 75%;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($C.U.T. = mc / mp\ teren$)

- C.U.T. maxim admis = 4,00 mp. A.D.C./ mp. teren;- pentru locuinte individuale

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

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

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2943/16.11.2022 (valabil până la 15.11.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 10618/16.02.2023
- Certificat de urbanism nr. 2961/06.12.2024 (valabil până la 05.12.2026)
- Aviz de oportunitate nr. 66395/28.04.2025
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- studiu privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu
- Raportul informării și consultării publicului nr. 206079/28.10.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 11767/2025 si nr. 406/30777/06.04.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 25382905/28.12.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 63057-320.520.823/08.01.2025
- aviz societatea Termoficare Constanta SRL nr. 19457/08.01.2025
- aviz DIGI nr. 3539/17.12.2024
- aviz Orange nr. AFO977885/18471/17110/12.12.2024
- aviz Transelectrica nr. 482/14.01.2025
- aviz CONPET nr. 6398/14.02.2025
- aviz Petrotrans nr. 142/24.02.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 19202 R/21.01.2025
- aviz Comisia de circulație nr. A 7473/28.01.2025
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 253/U/03.04.2025
- aviz Statul Major nr. DT/54/26.03.2025 si nr. DT/19972/14.01.2025
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5295/28.12.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2591/12.12.2024 si nr. 2343/12.12.2022

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 prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani, str. Crișul Alb și str. Topasca, inițiator societatea Eurovet Logistics SRL, 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





În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

- parcela A 656/17/2, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.704 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203158, înscris în cartea funciară nr. 203158 a UAT municipiul Constanța,
- parcela A 656/17/4, teren în suprafață de 13.737 mp (conform actelor de proprietate) și 13.703,93 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203159, înscris în cartea funciară nr. 203159 a UAT municipiul Constanța.

Zona de studiu

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenurile pentru care s-a inițiat PUZ, situate în intravilanul municipiului Constanța, identificate cu nr. cadastrale 203158 și 203159, fac parte din zona de reglementare UTR4 – zona Crișului -

1- Delimitarea UTR

- spre est: strada A - propusă
- spre vest: strada J - propusă
- spre sud : strada Crișului
- spre nord: prelungirea străzii Nicolae Filimon

2- Caracteristici principale:

- teren parțial ocupat la frontul nordic al străzii Crișului cu funcțiuni diverse: ateliere prestări servicii, locuințe, agrement.
- teren liber în intravilan, cu loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu folosință agricolă.

3 – Funcțiuni permise: locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport.

4 – Regim de înălțime: P+1÷3, sau maxim 12m la cornișă sau la atic.

5 – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:

5.1. - se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului și pentru realizarea străzilor propuse (străzile B,C,D,E,F,G,H,I,J strada 1și 1a) ca străzi de categoria a III-a – cu ampriza de 11m și prelungirea străzii Nicolae Filimon ca stradă de categoria a II-a – cu ampriza de 20m.

5.2. pentru locuințe: se respectă alinierea la stradă, fără a depăși limita lotului, sau se permite construirea până în adâncimea de 3 m de la gard – pentru construcția principală;

5.3. pentru alte funcțiuni (activități, dotări): conform necesităților funcționale, de regulă aliniat la trotuar.

6 - Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):

materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvate cadrului și funcțiunii.

arhitectura – sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității.

fațadele – se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; se preferă la pereți zugrăveli cu culoarea albă sau culori pastelate.

acoperișurile – pot fi în terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; pentru locuințe se va prefera acoperișul în pantă.

-Panta acoperișurilor va fi de maxim 50 %.

-Materialele de învelitoare vor fi: țigla, oțelul, tabla zincată sau de cupru, tabla profilată acoperită cu materiale plastice, materiale compozite;

- arhitectura acoperișului va fi simplă; se interzic ornamentațiile din tablă (turnulețe suprapuse) străine de specificul tradițional.

- Se vor evita înălțimile abuzive.

împrejmuirile - se va urmări ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare care să nu depășească 2,00 m înălțime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înălțime și vor fi opace, din zidărie sau scânduri.

porțile – vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii.

cofetele pentru telefonie și electricitate – vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării sau incinte cu va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, astfel dimensionată încât să permită amplasarea de pubele pentru sortimente de deșeuri reciclabile.

La intersecții construcțiile și împrejuririle se vor realiza cu o teșitură (în linie dreaptă sau curbă) care să asigure vizibilitatea în circulație .

7 – POT maxim:

- în loturile pentru locuințe—considerate conf.RGU—zone predominant rezidențiale= 40 %
- pentru funcțiunile publice, dotări urbane, se vor respecta normele specifice:
 $POT_{maxim} = 75\%$ (conf. RLU);
- pentru activități economice, producție : 50%- pentru suprafața ocupată de construcții, 90% -pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

8 –Interdicții temporare sau definitive:

8.1.Se interzice construirea în acest UTR până la întocmirea și aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situația juridică a terenurilor actualizată.

- Acest PUD va cuprinde traseele de străzi și parcelarea terenului situat între străzi ținând seama de limitele de proprietăți, de construcțiile existente și de solicitările deținătorilor de teren, inclusiv condiții pentru comasarea sau reparcelarea loturilor;
- Se va păstra principiul ce reiese din traseele străzilor propuse în PUZ în ideea generării unei rețele stradale care să se înscrie în ansamblul tramei stradale existente și propuse a Municipiului Constanța;
- Deoarece poziția conductelor de apă este transpusă orientativ, preluată din planșa transmisă de RAJA fără cote față de repere de pe teren, în faza de elaborare a PUD traseul acestora se va preciza pe baza sondajelor, în vederea delimitării zonelor cu restricții sanitare, interzise la construire.

8.2. La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

8.3. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

8.4.Se interzic acoperișurile cu șifă, șindrilă.

8.5.Se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;construcțiile provizorii de orice natura; alte lucrări sau amenajări ce pot aduce daune în zona învecinată:

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice.

8.6. Interdicție temporară: se interzice construirea pe bandă cu lățimea de 100m de o parte și alta a conductelor PETROTRANS de benzină și motorină (Ø10" și Ø12") până la mutarea acestora.

9 – Condiții speciale de intervenție în zonele protejate:

9.1.Pe terenul UTR 4 există zone protejate determinate de conductele de apă și de conductele PETROTRANS de benzină și motorină Ø10" și Ø12" .

9.2. conductele de apă ce pleacă de la stația de tratare apă și traversează oblig terenurile de la sud-vest și de la nord-vest de incinta stației de tratare apă se vor devia pe trasee paralele cu străzi existente sau propuse.

9.3. Conducele PETROTRANS de benzină și motorină, dat fiind zona de interdicție de construire cu lățimea de 100m de o parte și alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat în afara intravilanului constructibil.

10- Condiționări legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:

10.1. Locuințele din loturile individuale, spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

10.2. Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului.

10.3. Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU-Anexa 5.

10.4. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului

10.5. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m.

10.6. - Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

10.7. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.

10.8. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii.

- Conducele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.

- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

10.9.- pentru a fi constructibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul);

10. Amplasarea construcțiilor în lot:

- în loturile cu activități de producție

11.1- în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu **1/2** din înălțime dar nu mai puțin de **6.0** metri; în cadrul parcelei cu activități de producție se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

11.2- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;

11.3- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze incaperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

11.4- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

11.5- se va asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

- în loturile cu locuințe sau dotări urbane

11.6. În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m, care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.

11.7. Dincolo de banda de 15 m măsurată de la aliniament sau altă limită ce i se substituie:

11.12. Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.

- **(ZM1)** Zona mixta cu regim de construire continuu / discontinuu cu inaltime maxima de P+2+3R niveluri (12.00 metri);
- **(ZM2)** Zona mixta sport si agrement cu regim de construire continuu/ discontinuu

4.1 (ZM1) ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU / Dicontinuu cu înălțime maximă de P+2+3R niveluri (12.00 metri);

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agreement, sport și recreere (spa și wellness) în spații acoperite/ descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale; funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădirile de locuințe cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

1) Se considera construibilele parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		dimensiune minimă în zone protejate		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolat	200	12	350	14	300	14
parcele de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

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

3) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

4) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U04.0 Reglementări urbanistice) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U03. - Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U04. – Reglementări urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

- Retragerea de la aliniament pentru locuințe individuale sau alte funcțiuni – minim 5.00 metri pe ambele zone de reglementare;

Nota – retragerea se va aplica după ce s-a rezervat teren pentru extinderile stradale prevăzute la nivelul zonei studiate din prezentul P.U.Z.

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

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară min ½ din înălțimea fațadei pentru locuințe individuale sau alte funcțiuni, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

- Pentru locuințele individuale retragerile laterale vor fi 1/2 din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- Pentru restul funcțiunilor din acest UTR retragerile laterale vor fi 1/2 din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018, cât și cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.
- În cazul terenurilor înconjurate de strazi pe toate laturile se vor respecta retragerile față de alinament, în caz ca acestea suferă operațiuni cadastrale și nu se mai identifică în această situație terenul/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 – articolul.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 3) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.
- 4) Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

- 5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

Străzile propuse (rezultate din pastrare gabaritelor conform PUZ Aurel Vlaicu avizat prin HCL nr. 286/2006, sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04.0 – Plan reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.**

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă admisă se masoară de la cota terenului CTA (cota de referință, cota trotuar pietonal la strada și cornisa sau limita superioară a parapetului terasei).
- 3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- 4) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- 5) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

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

Inaltimea maxima admisa pentru urmatoarele categorii de constructii:

Inaltimea maxima admisa a constructiilor :

- **Regimul de inaltime maxim admis va fi de P+2+3R (12.00 metri).**

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- 3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

- 4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- 5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- 6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- 2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- 4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:

- **E-Distributie Dobrogea** – aviz de amplasament de principiu nr. 25382905 din 28.12.2024;
- **Distrigaz Sud Retele - Engie** – aviz favorabil nr. 63057-320.520.823 / 08.01.2025
- **R.A.D.E.T. Constanta** – aviz de amplasament favorabil nr. 22419 din 08.12.2022;
- **RAJA S.A. Constanta** – aviz de amplasament nr. 19547 din 08.01.2025;

- **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS** – aviz favorabil nr. AFO977885/18471/17110 din 12.12.2024;
- **TRANSELECTRICA** – aviz nr. 482 din 14.01.2025 ;
- **PETROTRANS** – aviz favorabil nr. 142 din 24.02.2025 :

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**
- 2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- 3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- 4) Prezentului regulament ii este atasat anexa 3 si anexa 4 cu propuneri de vegetatie ce se pot utiliza la viitoarele amenajari peisagere.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 2) **Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m**
 Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- 3) **NU vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă parțial sau în întregime.**

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- P.O.T. max= 40%;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($C.U.T. = mc / mp\ teren$)

- - C.U.T. maxim admis = 3,00 mp. A.D.C./ mp. teren;

4.2 (ZM2) ZONA MIXTA SPORT SI AGREMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU / DISCONTINUU

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- Construcții pentru diferite activități sportive. (bazin de înot, sala de fitness, tenis, fotbal, baschet, squash, sala gimnastică, spa și wellness etc.);
- Terenuri de sport cu sau fără tribune;
- Terenuri acoperite și în aer liber;
- Centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- Săli de conferințe de diferite capacități cu dotări conexe;
- Funcțiuni medicale și spații complementare (recuperare medicală / sportivă, etc.);
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;
- Agrement, spații de cazare, vestiare;
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echipare tehnică

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admit locuințe colective și individuale cu condiția respectării aspectelor urbanistice prevăzute pentru **UTR ZM1** în totalitate (POT, CUT, Rhmax, retrageri, etc.)
- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Dispunerea de mijloacelor publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

1) Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		dimensiune minimă în zone protejate		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Însiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	300	14
parceta de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

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

3) Aceste schimburi se vor executa ulterior P.U.Z. prin operațiuni de dezmembrare și/sau alipire fără restricții.

4) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa U03.0 Proprietatea asupra terenurilor, U04.0 – Plan reglementări urbanistice și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.
- În cazul funcțiunilor sportive **ZM2** se pot dispune construcții pe aliniament atât cât situația o impune, această situație fiind determinată de funcțiunea sportivă propusă în raport cu forma și dimensiunile parcelei.

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații **U03.**– Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa **U04.0** – Plan reglementări urbanistice. cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

3) Pentru fiecare unitate teritorială de referință se vor respecta și prevederile specifice:

(ZM2) Zona mixta sport si agrement cu regim de construire continuu/ discontinuu.

- Pentru amenajările sportive (terenuri de sport, sala de sport, etc.) se permite amplasarea pe aliniament a viitoarelor construcții / amenajări atâta timp cât situația

o impune.

- Pentru restul funcțiunilor prevazute la nivelul acestui UTR retragerea de la aliniament va fi de minim 5,00 metri

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

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară min ½ din înălțimea fatadei dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragere poate fi mai mică dacă incomodează poziționarea și forma activităților sportive atâta timp cât vor asigura accesul în caz de incendiu cât și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- Retragerile laterale vor fi 1/2 din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018, cât și cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.
- În cazul terenurilor înconjurate de strazi pe toate laturile se vor respecta retragerile față de aliniament, în caz că acestea suferă operațiuni cadastrale și nu se mai identifică în această situație terenul/terenurile vor respecta detaliile din prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 –

- 2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 3) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizată în 2018.
- 4) Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.
- 5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

Străzile propuse (rezultate din pastrare gabaritelor conform PUZ Aurel Vlaicu avizat prin HCL nr. 286/2006, sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04.0 – Plan reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă admisă se masoară de la cota terenului CTA (cota de referință, cota trotuar pietonal la strada și cornisa sau limita superioară a parapetului terasei).
- 3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- 4) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- 5) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției, se poate atinge o înălțime de 30.00 metri dacă situația o impune și se va justifica necesitatea, fără o altă temei clar care să impună o situație specială se va respecta înălțimea de 22.00 de metri.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor :

- Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+2+3R (22.00 metri).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- 3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- 4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- 5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- 6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- 2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- 4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele conform avizelor emise:

- **E-Distributie Dobrogea** – aviz de amplasament de principiu nr. 25382905 din 28.12.2024;
- **Distrigaz Sud Rețele - Engie** – aviz favorabil nr. 63057-320.520.823 / 08.01.2025
- **R.A.D.E.T. Constanta** – aviz de amplasament favorabil nr. 22419 din 08.12.2022;
- **RAJA S.A. Constanta** – aviz de amplasament nr. 19547 din 08.01.2025;
- **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS** – aviz favorabil nr. AFO977885/18471/17110 din 12.12.2024;
- **TRANSELECTRICA** – aviz nr. 482 din 14.01.2025 ;
- **PETROTRANS** – aviz favorabil nr. 142 din 24.02.2025 :

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare**, cât și conform **H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**
- 2) Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- 3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- 4) Prezentului regulament îi este atasat anexa 3 și anexa 4 cu propuneri de vegetație ce se pot utiliza la viitoarele amenajări peisagere.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI ($P.O.T. = mp\ AC/mp\ teren \cdot 100$)

- $P.O.T. max = 75\%$;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($C.U.T. = mc / mp\ teren$)

- $C.U.T. maxim\ admis = 4,00\ mp.\ A.D.C./\ mp.\ teren$; - pentru locuințe individuale

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.08.2024** 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;
- concomitent cu desfășurarea consultării populației, este necesară revizuirea documentației prezentate, după cum urmează:
 - suportul cadastral pe care a fost întocmit PUZ nu corespunde cu informațiile din <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html> (în zona de SV există o parcelare specifică tipului de locuire individuală care nu apare și pe planurile PUZ). Este necesară completarea/actualizarea suportului PUZ și reglementarea urbanistică în consecință, atât în corelare cu suprafața terenurilor existente, cât și cu intențiile de dezvoltare a zonei identificate pe parcursul consultării proprietarilor din zona de studiu;
 - concluziile studiului privind echiparea tehnico-edilitară trebuie folosite ca sursă pentru planul privind propunerile de reglementări edilitare – care nu a fost prezentat. Breviarul de calcul solicitat de RAJA nu este atașat memoriului PUZ, iar avizul RAJA atașat nu este cel final – se solicită prezentarea planului de acțiune aferent PUZ care va include etapele de dezvoltare a rețelei de apă și canalizare în zonă, precum și modul de finanțare a acestora;
 - În Regulamentul local de urbanism se vor reevalua utilizările admise, în condițiile în care lista este destul de amplă, iar parcela construibilă este setată la 150 mp și front de 8 metri. Totodată, vor fi reevaluați indicatorii urbanistici propuși ($POT=55-60-90\%$, precum și $H_{minim} = 12\text{metri}/H_{maxim}=30\text{metri}$), având în vedere că zona de studiu cuprinde atât parcelare specifică tipului de locuire individuală cât și parcele cu suprafețe foarte mari (de tip agricol). În condițiile în care pentru restul zonei cu excepția amplasamentului generator, tema de proiectare nu este suficient elaborată, se recomandă fie doar organizarea tramei stradale și menținerea reglementărilor/ indicatorilor din PUZ Aurel Vlaicu, fie stabilirea unor reglementări mai specifice/ mai ordonate în raport cu utilizările propuse;
 - Planul de acțiune aferent PUZ va fi revizuit – forma prezentată se referă doar la obiectivul situat pe amplasamentul generator, dar nu este clar momentul la care se va realiza dezvoltarea edilitară a zonei cu rețele publice din care se vor realiza brânșamentele pentru obiectiv (în condițiile în care RAJA specifică că nu deține conducte de alimentare cu apă în zonă);
 - se va prezenta avizul privind utilitățile urbane emis pentru gaze naturale cu valabilitate prelungită după data de 11.12.2023;

- se va prezenta procesul verbal de recepție OCPI cu planul topo vizat al zonei de studiu.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 20.09.2024- 28.10.2024.

Documentația completată cu adresa nr. 131200/16.06.2025 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.06.2025**, propunându-se avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizuirii documentației după cum urmează:

- profile stradale – implementarea cerințelor din STAS SR-10142-1 și SR 10142-2,
- reglementarea posibilității de realizare a întoarcerii pentru străzile cu profil 3-3' care se înfundă în terenul cu IE 218134.

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.

Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail înregistrat sub nr. 137664/23.06.2025.

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. 2961/06.12.2024 (cu valabilitate 24 luni).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

