



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 376/19.09.2025
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a
terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329
în vederea construirii unui ansamblu rezidențial

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 212986/19.09.2025, 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. 212995/19.09.2025

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:

- adresa prin care se solicită avizarea PUZ, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 241777/15.12.2023, completată cu adresele nr. 52810/12.03.2024, nr. 129683/04.07.2024, nr. 203978/24.10.2024, nr. 174127/04.08.2025 și nr. 201372/05.09.2025;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 593/3A, în suprafață de 57.500 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 220240, înscris în cartea funciară nr. 220240 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Pîra Carmen și Pîra Codrean-Lucian, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2413/09.06.2006 la Biroul notarului public Cristina Budei.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 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 septembrie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 212986/19.09.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, inițiator Pîra Carmen;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 775/14.03.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 13.03.2026),
- avizul de oportunitate nr. 118278/21.06.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 209398/31.10.2024,
- avizul nr. 201372/08.09.2025 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 introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 241777/15.12.2023, formulată de doamna Pîra Carmen cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr. 100, bl. H3, sc. B, ap. 37, completată cu adresele nr. 52810/12.03.2024, nr. 129683/04.07.2024, nr. 203978/24.10.2024, nr. 174127/04.08.2025 și nr. 201372/05.09.2025;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 201372 din 08.09.2025

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial;

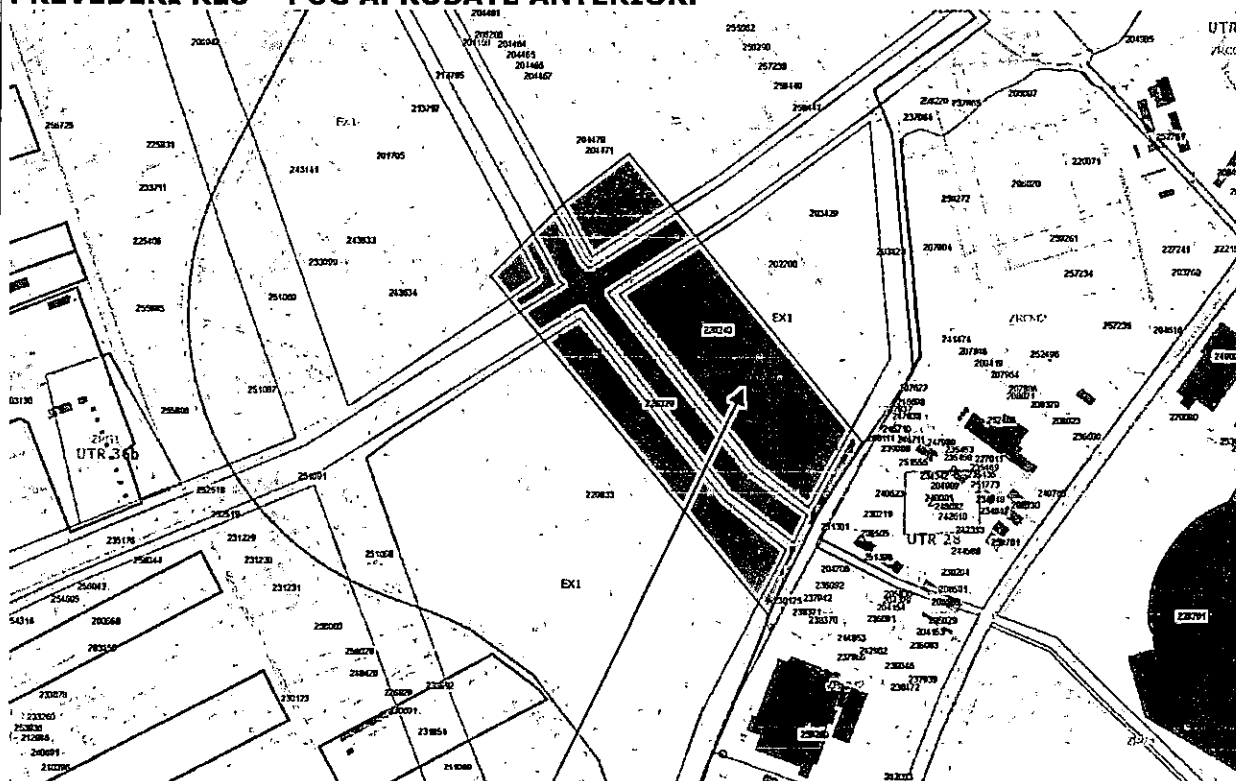
Inițiator: Pîra Carmen

Proiectant: BIA Mărculescu Roxana

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mărculescu Roxana

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 593/3A, în suprafață de 57.500 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 220240, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 220240

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenurile din zona de studiu sunt situate în afara intravilanului municipiului Constanța – EX1 – zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare.

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate

cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție.

EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;

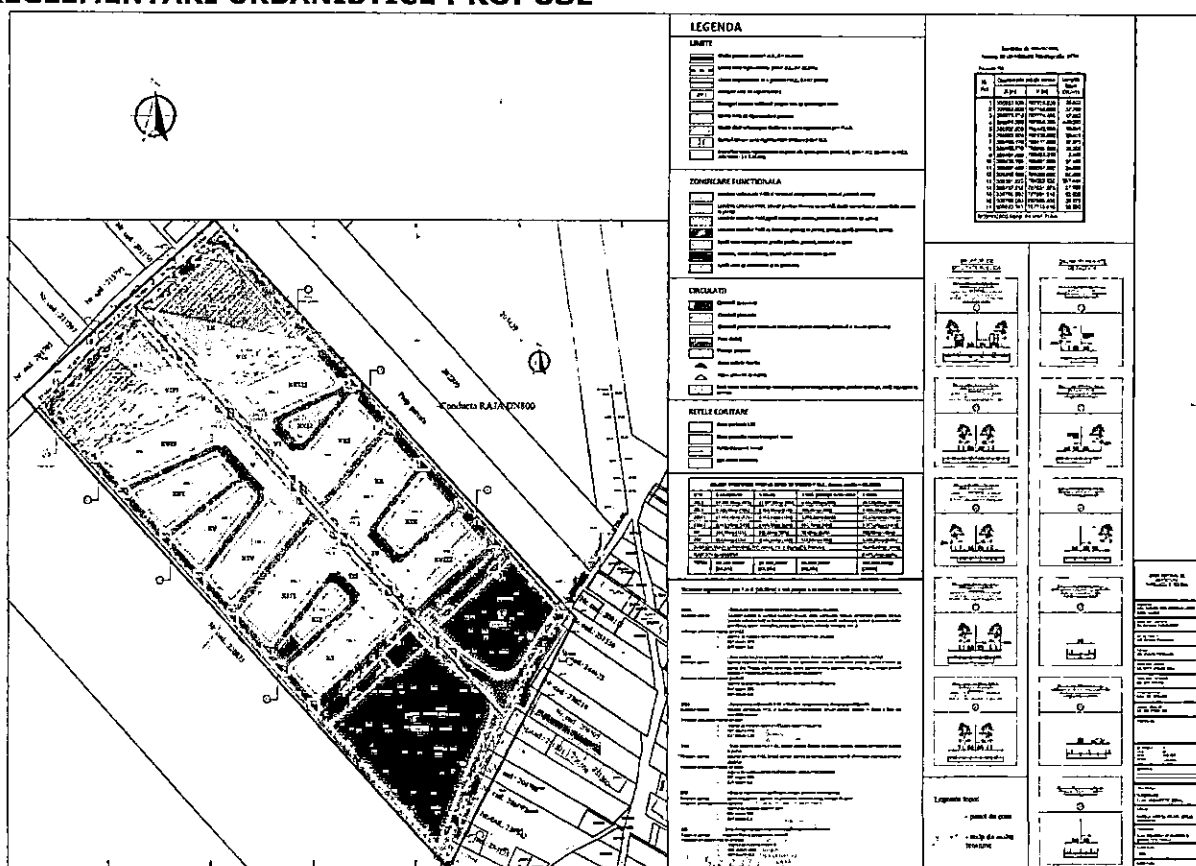
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

RESTRICTII PROVIZORII

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricărui construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale:

- **ZRM1-** Zona mixta locuinte colective P+5E cu funcțiuni ce permit accesul publicului conform unui program de funcționare la parter (birouri, spații comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii)
- **ZRM2-** Zona mixta locuinte colective P+5E, invatamant, dotari de cartier, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii

- **ZRL1-** Zona locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2-** Zona locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comert, inclusiv alimentatie publica la parter
- **ZRV-** Zona de reglementare spatii verzi publice, parcuri, gradini, amenajari sportive, plantatii de aliniament
- **ZRI-** Zona de reglementare retele edilitare si echipamente instalatii

SECTIUNEA 1- UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5- Utilizari admise

- **ZRM1-** birouri, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale), sanatare, turism, institutii si echipamente publice, locuinte colective cu functiuni ce permit accesul publicului conform unui program de functionare la demisol, parter, mezanin (birouri, spatii comerciale, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale)
- **ZRM2-** invatamant, sanatare, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale, etc...), birouri profesii liberale in incinta locuintelor, locuinte colective
- **ZRL1-** locuinte individuale maxim P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2-** locuinte colective maxim P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comert, ce include si alimentatie publica, la parterul cladirilor
- **ZRV-** spatii verzi, parcuri, gradini, plantatii de aliniament, locuri de joaca, terenuri de sport si amenajari sportive
- **ZRI-** retele edilitare si echipamente instalatii

Articolul 6- Utilizari admise cu conditionari

- **ZRM1-** se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - cladirile cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare demisolului, parterului si mezaninului, nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile, locuintele colective putand fi propuse in imobilele ce au alte functiuni in afara locuirii si dotarilor necesare acesteia doar pe zona subsol, demisol, parter, mezanin
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale
 - suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM1
 - se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
 - se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc..
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
- **ZRM2** - se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - cladirile cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare demisolului, parterului si mezaninului, nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile, locuintele colective putand fi propuse in imobilele ce au propuse alte functiuni in afara locuirii si dotarilor necesare acesteia doar pe zona de subsol, demisol, parter, mezanin
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale
 - suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM2
 - se admit imobile cu functiunea de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) si la nivelurile superioare parterului, daca aceasta functiune ocupa integral tot imobilul si nu este combinata cu alte functiuni ce nu sunt complementare acesteia
 - suprafata minima desfasurata aferenta functiunii de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) va fi de minim 5% din suprafata desfasurata totala aferenta ZRM2
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

- se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
- se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...
- **ZRL1-** se admit birouri profesii liberale
 - se admit locuri de parcare si garaje de la limita proprietatilor spre strazile propuse, cu conditia integrarii arhitecturii acestora in arhitectura cladirilor principale si incadrarea in indicatorii maxim admisi pe zona de studiu
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;
- **ZRL2-** la parterul tuturor constructiilor vor fi doar functiuni publice de tip birouri profesii liberale, servicii, comert, alimentatie publica
 - se admit birouri profesii liberale la toate etajele cladirilor
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;
- **ZRV-** se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole, biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a ZRV
 - se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a ZRV
 - cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii
 - se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;
- **ZRI-** se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere necesare conform legislatiei pentru functiunile admise.

Articolul 7-Utilizari interzise

- **ZRM1-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRM2-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL1-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL2-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRV-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice
- **ZRI-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

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

Articolul 8- Caracteristicile parcelelor

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

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

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

Parcelatele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zonă, vor respecta condițiile minime prevăzute prin planul de reglementări propus (suprafața minimă 150 mp pentru locuințele înșiruite și 200 mp pentru locuințe cuplate sau izolate, front minim la stradă 8 metri pentru locuințe înșiruite și cele cuplate din careul XXII și 12 metri pentru alte locuințe cuplate sau izolate în afara celor din careul XXII, acces la trama strădală prevăzută).

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

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament
- Dimensiuni minime:
 - **ZRM1**- deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRM2**- deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRL1**- deschidere la strada minim 8 m și suprafața teren minim 150 mp
 - **ZRL2**- deschidere la strada minim 15 m și suprafața teren minim 500 mp
 - **ZRV**- suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRI**- se constituie într-o singură parcelă întreaga zonă de reglementare ZRI, urmand a putea fi dezmembrate din ea doar echipamentele și suprafețele de teren ce se cedează distribuitorilor de rețele

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

Circulațiile auto, pietonale și parcajele se vor dezmembra pe etape, conform planului de acțiune. Inițial se vor dezmembra strazile ce sunt prevăzute a fi cedate către municipalitate, ulterior se vor dezmembra restul strazilor, loturile aferente spațiilor verzi, loturile aferente echipamentelor edilitare și rețelelor de utilități, loturile destinate parcajelor situate de-a lungul sau în dreptul circulațiilor.

Conform careurilor numerotate prin PUZ I-XXIV, ulterior dezmembrării loturilor de mai sus, se vor realiza dezmembrările aferente zonelor de reglementare propuse pentru construire astfel:

- careurile I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,X,IX,XXIV vor fi dezmembrate în câte o parcelă pentru fiecare careu, urmand ca în urma recepționării lucrărilor autorizate ulterior, să se dezmembreze construcțiile rezultate conform legislației în vigoare la acel moment;
- careul XI se va dezmembra în 23 loturi
- careul XII se va dezmembra în 6 loturi
- careul XIII se va dezmembra în 23 loturi
- careul XIV se va dezmembra în 23 loturi
- careul XV se va dezmembra în 16 loturi
- careul XVI se va dezmembra în 21 loturi
- careul XVII se va dezmembra în 23 loturi
- careul XVIII se va dezmembra în 17 loturi
- careul XIX se va dezmembra în 16 loturi

- careul XX se va dezmembra in 17 loturi
- careul XXI se va dezmembra in 17 loturi
- careul XXII se va dezmembra in 2 loturi
- careul XXIII se va dezmembra in 17 loturi

Deoarece prin acest PUZ s-au prevazut si etapele lotizarii terenurilor aferente infrastructurii, precum si lotizarile necesare construirii in ZRM1, ZRM2, ZRL1, ZRV si ZRI, dezmembrarile ulterioare acestui PUZ nu vor necesita intocmirea altor PUZ-uri.

Pentru zonele ZRM1, ZRM2, ZRL1, ZRV si ZRI adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu 12 metri; pentru ZRL2 adancimea parcelei sa fie minim 8 metri, aceasta fiind tipologia reglementata a parcelelor situate in aceasta zona de reglementare. Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, aliniamentul terenului este considerat atat cel dinspre circulatiile ce vor fi cedate domeniului Public al Municipiului Constanta, respectiv strada cu profil stradal S2, strada A cu profil S1, si parte din strada cu profil S3, cat si spre circulatiile ce vor ramane in domeniul privat, respectiv strazile cu profile stradale partial S3, S4, S5, S6, S7 si parcajele situate de-a lungul acestora sau perpendicular pe acestea.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- **ZRM1-** distanta fata de aliniamentul propus este de minim 10 metri de la strada A si de minim 5 metri fata de aliniamentele la celelalte strazi. In zona de retragere de 5 metri dintre constructii si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara. In zona retragerilor de 10 metri dintre constructii si aliniamentul de la str. A se vor putea realiza lucrari edilitare, statii transport calatori, signalistica publicitara, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor, trepte de acces in cladiri.

- **ZRM2-** distanta fata de aliniamentul propus este de minim 3 metri fata de aliniamentele la celelalte strazi. In zona retragerii de 3 metri dintre cladiri si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara.

- **ZRL1-** distanta fata de aliniamentul propus va fi de minim 3 metri si maxim 5 metri pentru etaje si minim 5 metri pentru parter, cu exceptia loturilor din careu lotizare XIX, ce au deschidere si la profilul stradal S3 ce se vor putea amplasa pe limita de proprietate dinspre aliniamentul cu profil stradal S3, avand fatade tratate arhitectural si nu fatade tip calcan. Se vor putea amenaja parcaje in subsol sau demisol, cu conditia pastrarii retragerilor minime si maxime aprobate pentru subsolul/demisolul propus.

Se pot amplasa in retragerea dintre cladirile propuse si aliniament pergole pentru parcajele ce se pot amplasa la exterior, avand o inaltime maxima de 3 metri.

- **ZRL2-** cladirile propuse se vor amplasa pe aliniamentul terenului , conform plansei de reglementari propuse. Se admite depasirea alinamentului pe o adancime de maxim 1 metru de la limita parcelei pentru amplasarea de balcoane, logii, ancadramente, elemente signalistica publicitara, iluminat fatada de la o inaltime minima de 3,5 metri fata de limita terenului amenajat, considerat la intrarea principala in cladiri.

- **ZRV-** se pot amplasa cladiri pe limitele aliniamentului sau retrase, in functie de specificul amenajarii peisagere propuse in zona de studiu si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.

- **ZRI-** constructiile propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 5 metri fata de aliniamentul parcelei, cu exceptia echipamentelor si instalatiilor, ce se pot amplasa de la aliniament. In zona de retragere de 5 metri dintre constructii si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara. Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme, elemente signalistica iluminat este interzisă.

Sunt permise subsolurile amplasate pe limitele parcelelor daca acestea sunt amplasate sub cota trotuarului pe portiunea dintre aliniament si retragerea minima a constructiilor din care fac parte.

Sunt permise constructiile tehnice si edilitare in zona dintre retragerea minima si aliniament, daca

acestea sunt tratate arhitectural la fel ca si constructiile pe ale caror terenuri se amplaseaza.

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

Cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, astfel:

- **ZRM1-** distanta minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim $\frac{1}{3}$ din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre, de tip calcan.
- **ZRM2-** distanta minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim $\frac{1}{3}$ din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre, de tip calcan.
- **ZRL1-** cladirile propuse vor fi amplasate pe limitele laterale ale terenurilor, fiind o lotizare de tip insiruit (pentru careurile de lotizari XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XXIII, XXI, XX, XIX, XVIII) sau cuplat (XXII), iar distanta fata de limita posterioara va fi de minim 3 metri, nefiind necesare acordurile vecinilor pentru construirea pe limita de proprietate in cazul acestor lotizari. Pe limitele de proprietate laterale ale lotizarilor de locuinte insiruite si cuplate vor exista fatade tip calcan, fara ferestre sau luminatoare amplasate la limita terenului, ce vor necesita doar construirea in regim alipit de calcanul respectiv a constructiilor viitoare direct invecinate.

In conditiile alipirii mai multor terenuri, astfel incat sa se alcatuiasca parcele cu latime minima ce permite construirea izolata sau cuplata pentru toate careurile lotizarilor din ZRL1, este permisa construirea izolata sau cuplata in conditiile in care nu raman vizibile dinspre aliniamentul terenului călcănăle construcțiilor învecinate. In conditiile indeplinirii conditiilor de construire izolată sau cuplată pentru loturile din ZRL1, constructiile propuse vor trebui sa aiba retrageri laterale si posterioara fata de constructiile direct invecinate de minim 3 metri fata de limitele proprietatii. Fatadele constructiilor aflate la limitele de proprietate dintre ZRL1 si ZRL2 vor fi tratate arhitectural ca fatadele dinspre strazi.

- **ZRL2-** cladirile propuse se vor putea amplasa pe limitele laterale, se vor putea amplasa retrase sau pe limita posterioara, cu respectarea Codului Civil in cazul loturilor de locuinte din ZRL1 si pe limita de proprietate in cazul zonelor de parcaje sau circulatii auto si pietonale, precum si cu respectarea unei adancimi a frontului construit de maxim 8 metri de la aliniamentul terenului la strada principala propusa prin PUZ (profil stradal S2 conform plansa de reglementari PUZ). Intre cladirile ce vor fi construite in ZRL2 si limitele loturilor de teren din ZRL1, unde zonele de reglementare sunt lipite, se vor pastra intre limitele ZRL1 si constructiile propuse in ZRL2 alei pietonale de minim 1,5 metri latime.

- **ZRV-** se pot amplasa cladiri pe limitele laterale si posterioare sau retrase, in functie de specificul amenajarii peisajere propuse in zona de studiu, cu respectarea Codului Civil si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.

- **ZRI-** echipamentele propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 1 metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei din aceasta zona de reglementare

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

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

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**, respectandu-se distantele minime din Codul Civil, cu exceptia orientarii spre zone de parcare, circulatii auto si pietonale.

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

Este permisa amplasarea mai multor constructii pe aceeasi parcela cu urmatoarele conditii:

- distanta intre corpurile diferite de cladiri de pe acelasi lot va fi egala sau mai mare cu media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de **6,0 metri**;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese auto in cladire pe acea fatada, daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- distanta se poate reduce la jumatate si fata de constructii tip pergola, tip foisor, terasa acoperita avand inaltime maxim 2,5 metri, in ZRL1
- se pot alipi la calcan corpurile diferite de cladiri de pe acelasi lot propuse cu fatade fara ferestre pe zonele unde se realizeaza alipirea;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice

specifice;

- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila, inclusiv pentru situatiile de interventie de urgenta

- se vor respecta conditiile de insorire si nivel zgomot prevazute de OMS 119/2014.

Articolul 12 – Circulatii si accesuri

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței si destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani si vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție si mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

Pentru locuințele unifamiliale, din ZRL1, accesul auto la fiecare lot propus va avea minim 3 metri lățime si maxim 6 metri lățime, pentru a permite accesul a maxim două autoturisme pe fiecare lot.

Fiecare lot din ZRL1 va avea un singur acces auto dimensionat conform specificațiilor din paragraful anterior si un singur acces pietonal.

Toate celelalte zone de reglementare vor avea asigurat cel puțin un acces auto si un acces pietonal la fiecare lot, în funcție de destinația viitoarelor construcții.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau privat, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Drumurile propuse în incinta PUZ ului studiat vor avea raza de racordare în dreptul carosabilului de 6 metri.

Articolul 13 - Parcaje

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

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

☑ în parcaje amenajate de către investitor adiacent construcțiilor propuse, proiectate astfel încât să existe vizibilitate pentru conducătorii auto

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții si amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

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

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor, trotuarelor, spațiilor verzi, pistelor de biciclisti.

Parcajele amplasate de-a lungul circulațiilor ce vor fi cedate domeniului public al Municipiului Constanta, vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nefiind cedate prin PUZ către domeniul public sau privat al Municipiului Constanta.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

ZRM1

- regimul de inaltime minim P+4E (20,05 m)- maxim P+5E (24,55 m)
- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri inaltime din finit+ etaje 1, 2, 3, 4 maxim 3,2 metri inaltime din finit in finit+ atic maxim 1,3 metri inaltime din finit
- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 6,3 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3, 4, 5 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

- **ZRM2**

- regimul de inaltime minim P+4E (20,05 m)- maxim P+5E (24,55 m)
- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat PANA LA COTA 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri inaltime din finit + etaje 1, 2, 3, 4 maxim 3,2 metri inaltime din finit in finit + atic maxim 1,3 metri inaltime din finit
- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 6,3 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3, 4, 5 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

- **ZRL1**

- regimul de inaltime minim P+2E (11 m)- maxim P+2E (12 m)
- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,5 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parter, etaj 1, etaj 2 au fiecare 3,2 m inaltime nivel, atic 0,9 metri inaltime din finit
- inaltime maxima a fost calculata astfel: 0,5 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parter, etaj 1, etaj 2 au fiecare maxim 3,4 m inaltime, atic maxim 1,3 metru inaltime din finit.

- **ZRL2**

- § regimul de inaltime minim P+2E (12,65 m)- maxim P+3E (16,15 m)
- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0.00 a parterului, parterul 4,5 metri inaltime din finit + etaje 1, 2 au fiecare 3,2 metri inaltime din finit in finit + atic maxim 1,3 metri inaltime din finit
- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 4,5 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

- **ZRV**

- § regimul de inaltime maxim P (6m)

- **ZRI**

- § regimul de inaltime maxim - P maxim 5 metri de la limita terenului amenajat pentru constructii, cu posibilitatea depasirii acestei inaltimei pentru amplasarea de echipamente si antene, pana la 15 metri inaltime.

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

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

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Este permisa realizarea de mezanin, in conditiile incadrarii in CUT maxim admis pe fiecare zona de studiu.

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

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică în vigoare la data aprobării PUZ
- acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă
- pentru finisajele fatadelor și pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej
- este permisă folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fără a depăși 15% din suprafața totală a fiecărei fațade pentru care se folosesc
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea construcțiilor sau anexelor
- se permit placajele din piatră naturală, materiale compozite, caramida aparentă în culori naturale
- alegerea culorilor fatadelor construcțiilor va ține seama de clădirile învecinate deja realizate, pe măsura ce se construiește ansamblul rezidențial
- toate elementele fatadelor construcțiilor, anexelor și împrejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic
- se interzic golurile de ferestre și uși în forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit închiderile balcoanelor și teraselor dacă acest lucru nu a fost reglementat în autorizațiile de construcție inițiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastate în fatada sau în ghearele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fațadele principale, vizibile dinspre circulațiile auto și pietonale, dacă nu sunt mascate cu tablă perforată sau alte materiale în aceeași culoare cu finisajul fațadei pe acea zonă
- cromatică împrejmuirilor și finisajele folosite vor fi asemănătoare cu cele utilizate pentru construcțiile edificate pe fiecare parcelă
- sunt interzise inscripțiile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau împrejmuirilor
- este permisă montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele. Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranța ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de rețele (SC RAJA SA) și legislației în vigoare (ORDIN 239/2019-NORMĂ

TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).
Retele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.
Retele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
Se va asigura evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastrate în fatada sau în ghearele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor.

Toate parcelele vor dispune de spații în interiorul acestora, pentru colectarea deșeurilor menajere.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordurile proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- d) dacă este vorba de antene, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 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.

Pe limitele laterale ale zonei reglementate înspre și spre terenul având nr.cadastral 220833 amplasat la sud-est și terenul proprietate privată dinspre nord-vest se vor amenaja pe o distanță de minim 1 metru de la limitele laterale ale terenurilor ce au generat PUZ către acești vecini spații verzi de protecție, cu vegetație mică, medie și înaltă, amenajate pe pământ vegetal.

Nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini adânci în zonele rețelilor subterane.

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

Toate parcăjele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.

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

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelilor, conform legislației specifice.

Se va respecta un procent de spațiu verde realizat pe sol natural echivalent cu minim 15% din suprafața terenului pentru ZRM1, minim 20% pentru ZRM2, minim 30% pentru ZRL1, minim 20% pentru ZRL2, minim 40% pentru ZRI.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 22,3 % spații verzi la sol, pe pământ vegetal, din suprafața totală de 132500mp și de asigurarea minimumului de spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ, conform legislației în vigoare.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, pe pământ vegetal, în procent de minim 22,3% din suprafața totală de 132500mp a terenurilor, respectiv 29529,3mp.

Această suprafață este constituită din plantațiile de aliniament și protecție și din spațiile verzi publice și private propuse în ZRV, ZRL1, ZRL2, ZRM1, ZRM2, ZRI.

Conform adresei R203978/18.06.2025, ce conține punctul de vedere privind interpretarea Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind Legea 24/2007, art. 10, alin.(3), prin care "extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice", investitorii PUZ studiat, persoane private, ale caror terenuri reglementat în PUZ le aparțin, nefiind în proprietatea statului, a unităților administrativ teritoriale sau a autorităților centrale și locale, au fost de acord cu cedarea către domeniul public al mun. Constanța a 7923mp spații verzi, reprezentând 5,98% din suprafața totală de 13,25ha reglementată prin acest PUZ, desi zonele destinate exclusiv locuirii sunt reprezentate de ZRL1 și ZRL2, ce cumulează 45968mp. De asemenea,

prin PUZ studiat se reglementeaza obligativitatea asigurarii a minim 20mp spatiu verde pentru fiecare locuitor al zonelor destinate functiunii rezidentiale (locuire colectiva, locuire individuala), inclusiv cu luarea in calculul suprafetei verzi totale a spatiilor verzi publice ce vor fi cedate catre municipalitate.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRL1 și ZRI este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada. Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei, în aceeași gamă de culori aferentă construcțiilor.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m spre strada și 2,00 m pe celelalte laturi ale terenurilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Pentru ZRM1, ZRM 2, ZRL2 este recomandată evitarea realizării împrejmuirilor. În cazul în care totuși se decide realizarea acestora, sunt permise împrejmuiri permeabile sau tip gard viu, având o înălțime de maxim 1,5 metri înălțime.

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

Este obligatorie împrejmuirea terenurilor de sport. Pentru acestea se poate realiza o împrejmuire permeabilă, dublată de gard viu, având maxim 5 metri înălțime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) și a materialelor ușor inflamabile.

SECȚIUNEA 3- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRM1**
- § POT maxim 70%
- **ZRM2**
- § POT maxim 70%
- **ZRL1**
- § POT maxim 45%
- **ZRL2**
- § POT maxim 70%
- **ZRV**
- § POT maxim 10%
- **ZRI**
- § POT maxim -50%

Articolul 20- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **ZRM1**
- § CUT maxim 2,8
- **ZRM2**
- § CUT maxim 2,8
- **ZRL1**
- § CUT maxim 1,35
- **ZRL2**
- § CUT maxim 2,8
- **ZRV**
- § CUT maxim 0,1
- **ZRI**
- § CUT maxim -0,5

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.03.2024** s-a solicitat completarea și revizuirea documentației, în următoarele condiții:

- în partea scrisă (Memoriu, RLU) se vor integra condițiile din avizele obținute, precum și condițiile și măsurile prevăzute prin studiile de fundamentare elaborate (echiparea edilitară, măsuri de protecție a mediului, circulații, etc);
- RLU va fi elaborat utilizând structura standard – prevederi cu caracter generat coroborate cu avizele PUZ obținute și detalierea fiecărei zone de reglementare pe articole cu reglementări specifice, conform anexei la prezenta;
- în planul de acțiune este necesară corelarea implementării obiectivelor PUZ cu măsurile de amenajare a infrastructurii rutiere (având în vedere faptul că în prezent zona nu beneficiază de acces la o stradă publică);
- în partea desenată, pentru asigurarea lizibilității pieselor desenate se solicită renunțarea la unele hașuri care nu sunt adecvate tipului de plășă (de ex: pe planul de reglementări urbanistice – teren ce va fi cedat pentru circulații publice, cote raze de racord care se supapun cu indicativul profilului propus sau cu cota acestuia). Pentru unele zone de reglementare lipsesc indicativele. În ceea ce privește organizarea sistemului de circulație, utilă ar fi ierarhizarea circulațiilor la nivel de hașură diferențiată pe categorii de străzi.
- se solicită analizarea situației juridice existente (în zona drumurilor de exploatare) inclusiv a propunerilor privind circulația terenurilor, având în vedere faptul că strada propusă pe amplasament cu profil S2 (propusă pentru trecere în domeniul public) se înfundă într-o fâșie verde (deși este conectată cu strada S3 care va rămâne în proprietatea privată). Este neclar ce se va întâmpla în zona canalului de irigații și cum se va dezvolta trama stradală în continuare, în contextul în care amplasamentul studiat face parte dintr-o insulă de extravilan izolată între limite de intravilan, între PUZ DN3C, PUZ Aurel Vlaicu și PUZ Palazu Mare – str. Madrid).
- bilanțul teritorial trebuie realizat pe zone funcționale / de reglementare din care să rezulte și suprafața de spațiu verde - zonele ZRV, dar și procentul la sol reglementat pentru fiecare funcțiune / zonă (RLU propune 10% pe sol din suprafața zonei de reglementare – un procent foarte mic pentru o zonă de extindere a intravilanului);
- pentru zona ZRM1 nu se justifică mixitatea funcțională și POT=70% în condițiile în care utilizările admise permit locuințe colective cu alte utilizări doar la parter;
- pentru zona ZRM2 – în care sunt permise mai multe utilizări: locuințe colective, învățământ, comerț, servicii, dotări de cartier, trebuie stabilit un procent maximal de locuințe dacă se urmărește mixitatea, iar pentru învățământ trebuie reglementat tipul, suprafața de teren necesară și capacitatea prevăzută în concordanță cu necesitatea rezultată din numărul de locuitori / copii estimați, precum și cu prevederile normativelor în vigoare. În situația în care se dorește obligativitatea asigurării acestor dotări, terenul aferent trebuie încadrat într-o zonă de echipamente publice de sine stătătoare.
- zona ZL2 (locuințe colective) are prevăzut POT=70% și este alipită inclusiv cu parcaje din zona locuințelor individuale în regim înșiruit. Se solicită separarea celor două zone de reglementare prin spații publice și/sau verzi.
- pentru zona ZL1 (locuințe individuale înșiruite) vor fi stabilite condiții clare – retragere de la aliniament preferabil fixă, modul de asigurare al parcajelor – garaj pe aliniament/retras sau loc de parcare la sol, soluționarea accesului public în zona posterioară a loturilor în caz de necesitate, etc;
- studiul privind dotările de proximitate necesită adaptare la conținutul cadru și o analiză detaliată a dotărilor necesare pentru cei 10792 locuitori (estimați în breviarul de calcul solicitat de RAJA).

Documentația revizuită va fi supusă analizei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în proxima ședință organizată după înregistrare, în vederea demarării procedurii de consultare a publicului.

Documentația revizuită a fost transmisă cu adresa nr. 129683/04.07.2024.

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:
 - studiile privind dotările de proximitate și de inserție a funcțiunilor nu corespund ca structură și date cu prevederile Ordinul nr. 233/2016. Calculele prezentate în cadrul ședinței CTATU nu se regăsesc în aceste studii – populația estimată, necesarul de dotări, etc.
 - conform RLU utilizările admise în ZRM1 și ZRM2 constituie în fapt zone de locuințe colective cu servicii și echipamente publice aferente. În acest caz POT=70% este destul de ridicat, iar procentul de 10% spațiu verde pe sol natural la nivelul fiecărei zone de reglementare este subdimensionat în special pentru zonele cu locuințe colective – se solicită reevaluarea acestor indicatori;
 - se va prezenta avizul privind utilitățile urbane emis pentru gaze naturale cu valabilitate prelungită după data de 20.04.2024;
 - se va prezenta avizul privind utilitățile urbane emis de RCS&RDS cu valabilitate prelungită după data de 26.04.2024;
 - se va prezenta avizul privind utilitățile urbane emis de SNTGN Transgaz SA solicitat prin avizul Consiliului județean Constanța nr. 8/11.03.2024.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioadă 23.09.2024-31.10.2024.

Documentația revizuită și completată a fost prezentată cu adresa nr. 203978/24.10.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.06.2025** s-a stabilit:

- **este necesară revizuirea documentației prezentate**, după cum urmează:
 - profilele stradale se vor dimensiona în conformitate cu prevederile SR-10144-1/2024 și, respectiv, SR-10144-2/2024;
 - profilele stradale vor include spații pentru plantație de aliniament, piste de biciclete;
- este necesară creșterea procentului de spații verzi plantate pe sol în zonele cu funcțiuni de locuire, astfel, se vor respecta prevederile legale privind asigurarea spațiilor verzi (art. 10 din Legea 24/2007) în sensul asigurării unui minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și a unui minimum de 5% spații verzi publice cu ilustrare atât în bilanțul teritorial, cât și în planșa regim juridic.

Completările au fost depuse cu adresa nr. 174127/04.08.2025.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.08.2025 s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu următoarele condiții:

- este necesară revizuirea documentației prezentate, prin completarea RLU și planului de măsuri cu prevederile HCL nr. 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.
- planul de acțiune va fi elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016: va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a

categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

Documentația revizuită a fost înaintată cu adresa nr. 201372/05.09.2025.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 775/14.03.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 13.03.2026).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
Nr. 22995/19.09.2025

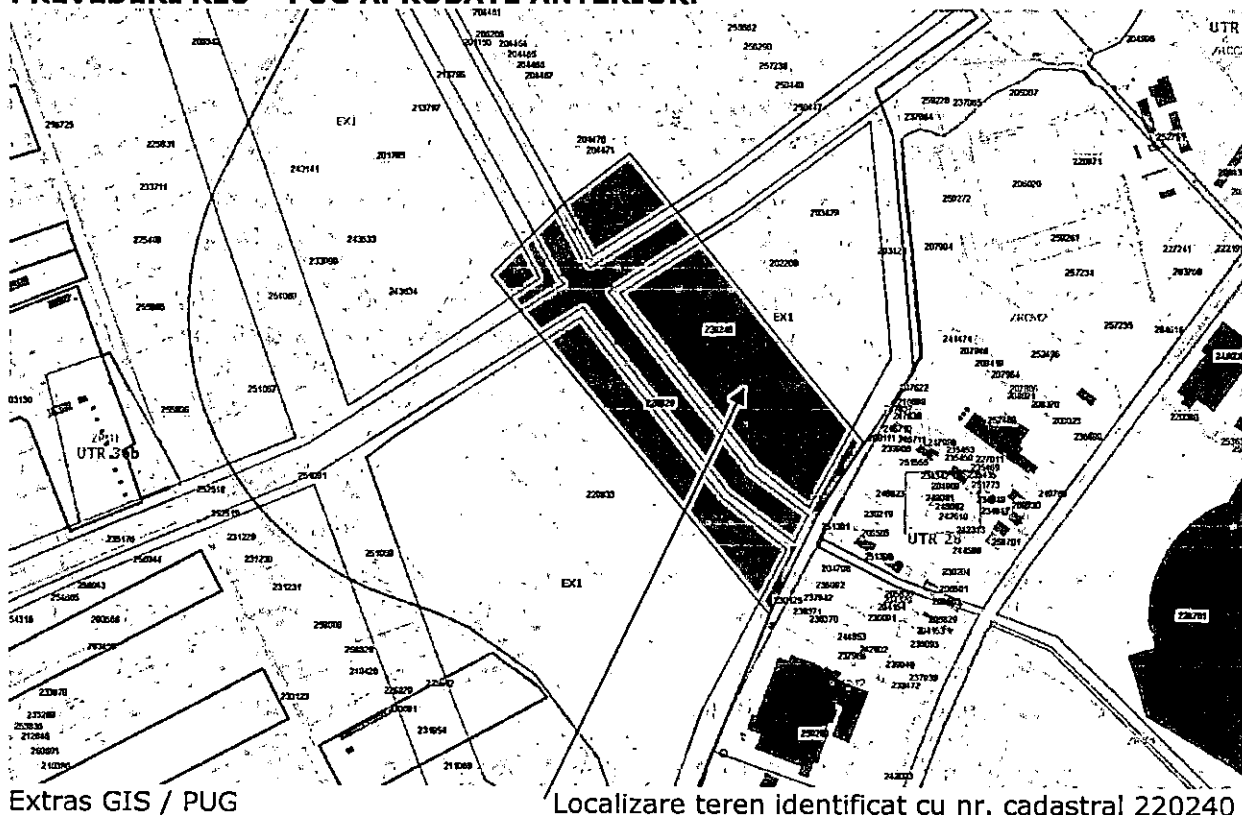
Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial

Urmare solicitării înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 241777/15.12.2023, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, completată cu adresele nr. 52810/12.03.2024, nr. 129683/04.07.2024, nr. 203978/24.10.2024, nr. 174127/04.08.2025 și nr. 201372/05.09.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 593/3A în suprafață de 57.500 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 220240, înscris în cartea funciară nr. 220240 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Pîra Carmen și Pîra Codrean-Lucian, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 2413/09.06.2006 la Biroul notarului public Cristina Budei.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenurile din zona de studiu sunt situate în afara intravilanului municipiului Constanța – EX1 – zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare.

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție.

EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

RESTRICTII PROVIZORII

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 775/14.03.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 13.03.2026), precum și a avizului de oportunitate nr. 118278/21.06.2023, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

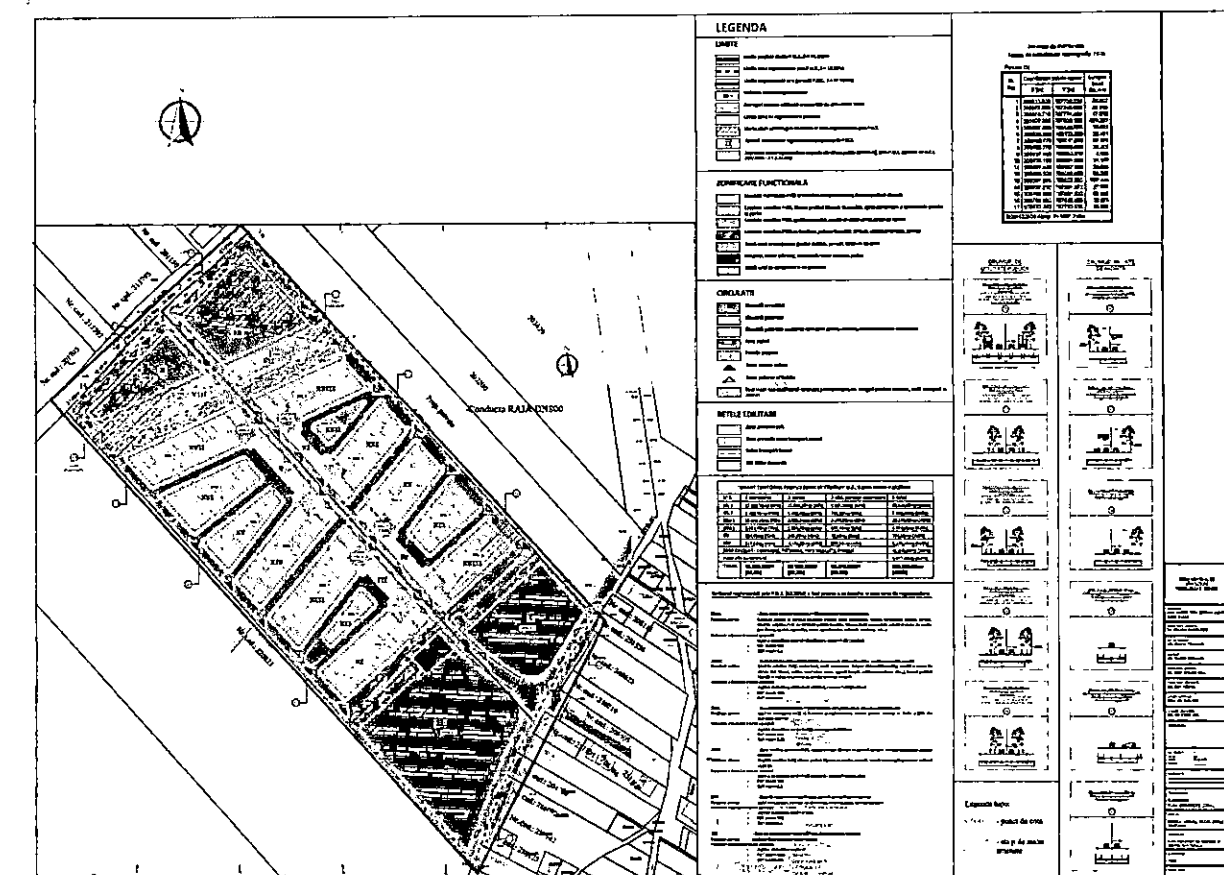
- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 126861/04.07.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 04.07.2023-09.07.2023);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 182338/23.09.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 23.09.2024-18.10.2024);
- 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 3 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T69765/02.09.2024.
- La dezbaterile publice organizată în data de 10.10.2024, în intervalul orar 11-12, nu au participat proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 209398/31.10.2024.

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 adresate sub nr. 243014/18.12.2023 și nr. 202499/08.09.2025.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ - planșa reglementări urbanistice

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone functionale:

- **ZRM1-** Zona mixta locuinte colective P+5E cu functiuni ce permit accesul publicului conform unui program de functionare la parter (birouri, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii)
- **ZRM2-** Zona mixta locuinte colective P+5E, invatamant, dotari de cartier, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii
- **ZRL1-** Zona locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2-** Zona locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comert, inclusiv alimentatie publica la parter
- **ZRV-** Zona de reglementare spatii verzi publice, parcuri, gradini, amenajari sportive, plantatii de aliniament
- **ZRI-** Zona de reglementare retele edilitare si echipamente instalatii

SECTIUNEA 1- UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5- Utilizari admise

- **ZRM1-** birouri, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale), sanatate, turism, institutii si echipamente publice, locuinte colective cu functiuni ce permit accesul publicului conform unui program de functionare la demisol, parter, mezanin (birouri, spatii comerciale, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale)
- **ZRM2-** invatamant, sanatate, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, servicii si dotari de cartier (sali fitness, coafor, cosmetica, xerox, agentii turism, cabinete medicale, etc...), birouri profesii

liberale in incinta locuintelor, locuinte colective

- **ZRL1-** locuinte individuale maxim P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2-** locuinte colective maxim P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comert, ce include si alimentatie publica, la parterul cladirilor
- **ZRV-** spatii verzi, parcuri, gradini, plantatii de aliniament, locuri de joaca, terenuri de sport si amenajari sportive
- **ZRI-** retele edilitare si echipamente instalatii

Articolul 6- Utilizari admise cu conditionari

- **ZRM1-** se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - cladirile cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare demisolului, parterului si mezaninului, nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile, locuintele colective putand fi propuse in imobilele ce au alte functiuni in afara locuirii si dotarilor necesare acesteia doar pe zona subsol, demisol, parter, mezanin
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale
 - suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM1
 - se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
 - se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc..
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
- **ZRM2** - se admit zone de parcaje la parterul cladirilor, vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - cladirile cu alte functiuni decat locuire colectiva la etajele superioare demisolului, parterului si mezaninului, nu vor putea avea locuinte colective integrate in aceste imobile, locuintele colective putand fi propuse in imobilele ce au propuse alte functiuni in afara locuirii si dotarilor necesare acesteia doar pe zona de subsol, demisol, parter, mezanin
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente in cladirile destinate preponderent locuirii colective pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale
 - suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 80% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM2
 - se admit imobile cu functiunea de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) si la nivelurile superioare parterului, daca aceasta functiune ocupa integral tot imobilul si nu este combinata cu alte functiuni ce nu sunt complementare acesteia
 - suprafata minima desfasurata aferenta functiunii de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) va fi de minim 5% din suprafata desfasurata totala aferenta ZRM2
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;
 - se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa
 - se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc..
- **ZRL1-** se admit birouri profesii liberale
 - se admit locuri de parcare si garaje de la limita proprietatilor spre strazile propuse, cu conditia integrarii arhitecturii acestora in arhitectura cladirilor principale si incadrarea in indicatorii maxim admisi pe zona de studiu
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat
 - se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;
- **ZRL2-** la parterul tuturor constructiilor vor fi doar functiuni publice de tip birouri profesii liberale, servicii, comert, alimentatie publica
 - se admit birouri profesii liberale la toate etajele cladirilor

- se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

- se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRV-** se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole, biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafata totală a ZRV

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafata totală a ZRV

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

- se va tine cont de restricțiile aferente zonelor de protecție si siguranta aferente rețelelor aeriene ale liniilor electrice

- se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice si astfel incat cota parterului sa nu fie la mai mult de 1,5 metri de la cota terenului amenajat

- se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca necesare conform legislatiei pentru functiunile admise;

• **ZRI-** se pot realiza parcaje, platforme colectare resturi menajere necesare conform legislatiei pentru functiunile admise.

Articolul 7-Utilizari interzise

• **ZRM1-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

• **ZRM2-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

• **ZRL1-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

• **ZRL2-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

• **ZRV-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

- orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

- se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente rețelelor aeriene ale liniilor electrice

• **ZRI-** orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

= orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

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

Articolul 8- Caracteristicile parcelelor

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

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

Parcellele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari propus (suprafața minimă 150 mp pentru locuințele insiruite și 200 mp pentru locuințe cuplate sau izolate, front minim la stradă 8 metri pentru locuințe insiruite și cele cuplate din careul XXII și 12 metri pentru alte locuințe cuplate sau izolate în afara celor din careul XXII, acces la trama stradală prevăzută).

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

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
 - Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
 - Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament
 - Dimensiuni minime:
 - **ZRM1**- deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRM2**- deschidere la strada minim 20 metri și suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRL1**- deschidere la strada minim 8 m și suprafața teren minim 150 mp
 - **ZRL2**- deschidere la strada minim 15 m și suprafața teren minim 500 mp
 - **ZRV**- suprafața teren minim 1000 mp
 - **ZRI**- se constituie într-o singură parcelă întreaga zonă de reglementare ZRI, urmand a putea fi dezmembrate din ea doar echipamentele și suprafețele de teren ce se cedează distribuitorilor de rețele
- Se admit operațiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.*

Circulațiile auto, pietonale și parcajele se vor dezmembra pe etape, conform planului de acțiune. Inițial se vor dezmembra strazile ce sunt prevăzute a fi cedate către municipalitate, ulterior se vor dezmembra restul strazilor, loturile aferente spațiilor verzi, loturile aferente echipamentelor edilitare și rețelelor de utilități, loturile destinate parcajelor situate de-a lungul sau în dreptul circulațiilor.

Conform careurilor numerotate prin PUZ I-XXIV, ulterior dezmembrării loturilor de mai sus, se vor realiza dezmembrările aferente zonelor de reglementare propuse pentru construire astfel:

- careurile I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,X,IX,XXIV vor fi dezmembrate în câte o parcelă pentru fiecare careu, urmand ca în urma recepționării lucrărilor autorizate ulterior, să se dezmembreze construcțiile rezultate conform legislației în vigoare la acel moment;
- careul XI se va dezmembra în 23 loturi
- careul XII se va dezmembra în 6 loturi
- careul XIII se va dezmembra în 23 loturi
- careul XIV se va dezmembra în 23 loturi
- careul XV se va dezmembra în 16 loturi
- careul XVI se va dezmembra în 21 loturi
- careul XVII se va dezmembra în 23 loturi
- careul XVIII se va dezmembra în 17 loturi
- careul XIX se va dezmembra în 16 loturi
- careul XX se va dezmembra în 17 loturi
- careul XXI se va dezmembra în 17 loturi
- careul XXII se va dezmembra în 2 loturi
- careul XXIII se va dezmembra în 17 loturi

Deoarece prin acest PUZ s-au prevăzut și etapele lotizării terenurilor aferente infrastructurii, precum și lotizările necesare construirii în ZRM1, ZRM2, ZRL1, ZRV și ZRI, dezmembrările ulterioare acestui PUZ nu vor necesita întocmirea altor PUZ-uri.

Pentru zonele ZRM1, ZRM2, ZRL1, ZRV și ZRI adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu

12 metri; pentru ZRL2 adancimea parcelei sa fie minim 8 metri, aceasta fiind tipologia reglementata a parcelelor situate in aceasta zona de reglementare. Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, aliniamentul terenului este considerat atat cel dinspre circulatiile ce vor fi cedate domeniului Public al Municipiului Constanta, respectiv strada cu profil stradal S2, strada A cu profil S1, si parte din strada cu profil S3, cat si spre circulatiile ce vor ramane in domeniul privat, respectiv strazile cu profile stradale partial S3, S4, S5, S6, S7 si parcajele situate de-a lungul acestora sau perpendicular pe acestea.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- **ZRM1-** distanta fata de aliniamentul propus este de minim 10 metri de la strada A si de minim 5 metri fata de aliniamentele la celelalte strazi. In zona de retragere de 5 metri dintre constructii si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara. In zona retragerilor de 10 metri dintre constructii si aliniamentul de la str. A se vor putea realiza lucrari edilitare, statii transport calatori, signalistica publicitara, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor, trepte de acces in cladiri.

- **ZRM2-** distanta fata de aliniamentul propus este de minim 3 metri fata de aliniamentele la celelalte strazi. In zona retragerii de 3 metri dintre cladiri si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara.

- **ZRL1-** distanta fata de aliniamentul propus va fi de minim 3 metri si maxim 5 metri pentru etaje si minim 5 metri pentru parter, cu exceptia loturilor din careu lotizare XIX, ce au deschidere si la profilul stradal S3 ce se vor putea amplasa pe limita de proprietate dinspre aliniamentul cu profil stradal S3, avand fatade tratate arhitectural si nu fatade tip calcan. Se vor putea amenaja parcaje in subsol sau demisol, cu condiția păstrării retrăgerilor minime și maxime aprobate pentru subsolul/demisolul propus.

Se pot amplasa in retragerea dintre cladirile propuse si aliniament pergole pentru parcajele ce se pot amplasa la exterior, avand o inaltime maxima de 3 metri.

- **ZRL2-** cladirile propuse se vor amplasa pe aliniamentul terenului, conform plansei de reglementari propuse. Se admite depasirea alinamentului pe o adancime de maxim 1 metru de la limita parcelei pentru amplasarea de balcoane, logii, ancadramente, elemente signalistica publicitara, iluminat fatada de la o inaltime minima de 3,5 metri fata de limita terenului amenajat, considerat la intrarea principala in cladiri.

- **ZRV-** se pot amplasa cladiri pe limitele aliniamentului sau retrase, in functie de specificul amenajarii peisagere propuse in zona de studiu si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.

- **ZRI-** constructiile propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 5 metri fata de aliniamentul parcelei, cu exceptia echipamentelor si instalatiilor, ce se pot amplasa de la aliniament. In zona de retragere de 5 metri dintre constructii si aliniament se vor putea realiza rampe auto, trepte de acces, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse, elemente de signalistica publicitara.

Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme, elemente signalistica iluminat este interzisă.

Sunt permise subsolurile amplasate pe limitele parcelelor daca acestea sunt amplasate sub cota trotuarului pe portiunea dintre aliniament si retragerea minima a constructiilor din care fac parte.

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

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

Cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, astfel:

- **ZRM1-** distanta minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim 1/3 din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform

codului civil pentru fatadele fara ferestre, de tip calcan.

- **ZRM2-** distanta minima a cladirilor propuse pe o parcela fata de limitele laterale si posterioare fata de parcelele invecinate va fi de minim 1/3 din inaltimea cladirii pentru fatadele cu ferestre si conform codului civil pentru fatadele fara ferestre, de tip calcan.

- **ZRL1-** cladirile propuse vor fi amplasate pe limitele laterale ale terenurilor, fiind o lotizare de tip insiruit (pentru careurile de lotizari XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XXIII, XXI, XX, XIX, XVIII) sau cuplat (XXII), iar distanta fata de limita posterioara va fi de minim 3 metri, nefiind necesare acordurile vecinilor pentru construirea pe limita de proprietate in cazul acestor lotizari. Pe limitele de proprietate laterale ale lotizarilor de locuinte insiruite si cuplate vor exista fatade tip calcan, fara ferestre sau luminatoare amplasate la limita terenului, ce vor necesita doar construirea in regim alipit de calcanul respectiv a constructiilor viitoare direct invecinate.

In conditiile alipirii mai multor terenuri, astfel incat sa se alcatuiasca parcele cu latime minima ce permite construirea izolata sau cuplata pentru toate careurile lotizarilor din ZRL1, este permisa construirea izolata sau cuplata in conditiile in care nu raman vizibile dinspre aliniamentul terenului calcane ale constructiilor invecinate. In conditiile indeplinirii conditiilor de construire izolata sau cuplata pentru loturile din ZRL1, constructiile propuse vor trebui sa aiba retrageri laterale si posterioara fata de constructiile direct invecinate de minim 3 metri fata de limitele proprietatii. Fatadele constructiilor aflate la limitele de proprietate dintre ZRL1 si ZRL2 vor fi tratate arhitectural ca fatadele dinspre strazi.

- **ZRL2-** cladirile propuse se vor putea amplasa pe limitele laterale, se vor putea amplasa retrase sau pe limita posterioara, cu respectarea Codului Civil in cazul loturilor de locuinte din ZRL1 si pe limita de proprietate in cazul zonelor de parcaje sau circulatii auto si pietonale, precum si cu respectarea unei adancimi a frontului construit de maxim 8 metri de la aliniamentul terenului la strada principala propusa prin PUZ (profil stradal S2 conform planşa de reglementari PUZ). Intre cladirile ce vor fi construite in ZRL2 si limitele loturilor de teren din ZRL1, unde zonele de reglementare sunt lipite, se vor pastra intre limitele ZRL1 si constructiile propuse in ZRL2 alei pietonale de minim 1,5 metri latime.

- **ZRV-** se pot amplasa cladiri pe limitele laterale si posterioare sau retrase, in functie de specificul amenajarii peisagere propuse in zona de studiu, cu respectarea Codului Civil si cu respectarea distantelor de siguranta si de protectie fata de retelele edilitare existente.

- **ZRI-** echipamentele propuse supraterane se vor amplasa la o distanta de minim 1 metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei din aceasta zona de reglementare

- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

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

Se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR, respectandu-se distantele minime din Codul Civil, cu exceptia orientarii spre zone de parcare, circulatii auto si pietonale.

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

Este permisa amplasarea mai multor constructii pe aceeasi parcela cu urmatoarele conditii:

- distanta intre corpurile diferite de cladiri de pe acelasi lot va fi egala sau mai mare cu media inaltimilor fronturilor opuse, dar nu mai putin de 6,0 metri;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese auto in cladire pe acea fatada, dacă nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente

- distanta se poate reduce la jumătate si fata de constructii tip pergola, tip foisor, terasa acoperita avand inaltime maxim 2,5 metri, in ZRL1

- se pot alipi la calcan corpurile diferite de cladiri de pe acelasi lot propuse cu fatade fara ferestre pe zonele unde se realizeaza alipirea;

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

- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila, inclusiv pentru situatiile de interventie de urgenta

- se vor respecta conditiile de insorire si nivel zgomot prevazute de OMS 119/2014.

Articolul 12 – Circulații și accesuri

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

Pentru locuințele unifamiliale, din ZRL1, accesul auto la fiecare lot propus va avea minim 3 metri lățime și maxim 6 metri lățime, pentru a permite accesul a maxim două autoturisme pe fiecare lot.

Fiecare lot din ZRL1 va avea un singur acces auto dimensionat conform specificațiilor din paragraful anterior și un singur acces pietonal.

Toate celelalte zone de reglementare vor avea asigurat cel puțin un acces auto și un acces pietonal la fiecare lot, în funcție de destinația viitoarelor construcții.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau privat, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietonale.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accesuri cășabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Drumurile propuse în incinta PUZ-ului studiat vor avea raza de racordare în dreptul cășabilului de 6 metri.

Articolul 13 - Parcaje

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

☑ în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.

☑ în parcaje amenajate de către investitor adiacent construcțiilor propuse, proiectate astfel încât să existe vizibilitate pentru conducătorii auto

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța HC.L. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament;

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea cășabilă a drumurilor, trotuarelor, spațiilor verzi, pistelor de bicicliști.

Parcajele amplasate de-a lungul circulațiilor ce vor fi cedate domeniului public al Municipiului Constanța, vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nefiind cedate prin PUZ către domeniul public sau privat al Municipiului Constanța.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

ZRM1

- regimul de înălțime minim P+4E (20,05 m) - maxim P+5E (24,55 m)

- înălțimea minimă a fost calculată astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat până la cota 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri înălțime din finit+ etaje 1, 2, 3, 4 maxim 3,2 metri înălțime din finit

in finit+ atic maxim 1,3 metri inaltime din finit

- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 6,3 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3, 4, 5 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

• **ZRM2**

- regimul de inaltime minim P+4E (20,05 m)- maxim P+5E (24,55 m)

- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat PANA LA COTA 0.00 a parterului, parterul maxim 5,5 metri inaltime din finit + etaje 1, 2, 3, 4 maxim 3,2 metri inaltime din finit in finit + atic maxim 1,3 metri inaltime din finit

- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 6,3 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3, 4, 5 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

• **ZRL1**

- regimul de inaltime minim P+2E (11 m)- maxim P+2E (12 m)

= inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,5 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parter, etaj 1, etaj 2 au fiecare 3,2 m inaltime nivel, atic 0,9 metri inaltime din finit

- inaltime maxima a fost calculata astfel: 0,5 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parter, etaj 1, etaj 2 au fiecare maxim 3,4 m inaltime, atic maxim 1,3 metru inaltime din finit.

• **ZRL2**

§ regimul de inaltime minim P+2E (12,65 m)- maxim P+3E (16,15 m)

- inaltimea minima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0.00 a parterului, parterul 4,5 metri inaltime din finit + etaje 1, 2 au fiecare 3,2 metri inaltime din finit in finit + atic maxim 1,3 metri inaltime din finit

- inaltimea maxima a fost calculata astfel: 0,45 metri de la cota terenului amenajat pana la cota 0,00 a parterului, parterul maxim 4,5 metri inaltime din finit in finit, etajele 1, 2, 3 fiecare avand maxim 3,3 metri inaltime din finit in finit, aticul peste ultimul etaj maxim 1,3 metru inaltime din finit.

• **ZRV**

§ regimul de inaltime maxim P (6m)

• **ZRI**

§ regimul de inaltime maxim - P maxim 5 metri de la limita terenului amenajat pentru constructii, cu posibilitatea depasirii acestei inaltimei pentru amplasarea de echipamente si antene, pana la 15 metri inaltime.

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

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

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Este permisa realizarea de mezanin, in conditiile incadrarii in CUT maxim admis pe fiecare zona de studiu.

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

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

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

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

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică în vigoare la data aprobării PUZ
- acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă
- pentru finisajele fațadelor și pentru mobilierul urban se vor folosi culori din gama alb, gri, bej
- este permisă folosirea de culori saturate, doar pentru marcarea unor accente, fără a depăși 15% din suprafața totală a fiecărei fațade pentru care se folosesc
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea construcțiilor sau anexelor
- se permit placajele din piatra naturală, materiale compozite, caramida aparentă în culori naturale
- alegerea culorilor fațadelor construcțiilor va ține seama de clădirile învecinate deja realizate, pe măsura ce se construiește ansamblul rezidențial
- toate elementele fațadelor construcțiilor, anexelor și imprejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic
- se interzic golurile de ferestre și uși în forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit închiderile balcoanelor și teraselor dacă acest lucru nu a fost reglementat în autorizațiile de construcție inițiale ale imobilelor
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastate în fatada sau în ghenele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fațadele principale, vizibile dinspre circulațiile auto și pietonale, dacă nu sunt mascate cu tablă perforată sau alte materiale în aceeași culoare cu finisajul fațadei pe acea zonă
- cromatică imprejmuirilor și finisajele folosite vor fi asemănătoare cu cele utilizate pentru construcțiile edificate pe fiecare parcelă
- sunt interzise inscripțiile publicitare realizate prin vopsirea fațadelor sau imprejmuirilor
- este permisă montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea servi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele. Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranța ale rețelelor edilitare existente pe terenul studiat,

conform avizelor furnizorilor de rețele (SC RAJA SA) și legislației în vigoare (ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).
 Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.
 Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
 Se va asigura evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
 Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuar, încastrate în fatada sau în ghearele de instalații, astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al construcțiilor.
 Toate parcelele vor dispune de spații în interiorul acestora, pentru colectarea deșeurilor menajere.
 Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:
 b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordurile proprietarilor acestora,
 c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
 d) dacă este vorba de antene, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 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.

Pe limitele laterale ale zonei reglementate înspre spre terenul având nr.cadastral 220833 amplasat la sud-est și terenul proprietate privată dinspre nord-vest se vor amenaja pe o distanță de minim 1 metru de la limitele laterale ale terenurilor ce au generat PUZ către acești vecini spații verzi de protecție, cu vegetație mică, medie și înaltă, amenajate pe pământ vegetal.

Nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini adânci în zonele rețelilor subterane.

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

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.

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

Se vor prevedea perdele verzi de protecție în zonele de protecție ale rețelilor, conform legislației specifice.

Se va respecta un procent de spațiu verde realizat pe sol natural echivalent cu minim 15% din suprafața terenului pentru ZRM1, minim 20% pentru ZRM2, minim 30% pentru ZRL1, minim 20% pentru ZRL2, minim 40% pentru ZRI.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 22,3 % spații verzi la sol, pe pământ vegetal, din suprafața totală de 132500mp și de asigurarea minimumului de spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ, conform legislației în vigoare.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, pe pământ vegetal, în procent de minim 22,3% din suprafața totală de 132500mp a terenurilor, respectiv 29529,3mp.

Această suprafață este constituită din plantațiile de aliniament și protecție și din spațiile verzi publice și private propuse în ZRV, ZRL1, ZRL2, ZRM1, ZRM2, ZRI.

Conform adresei R203978/18.06.2025, ce conține punctul de vedere privind interpretarea Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului privind Legea 24/2007, art. 10, alin.(3), prin care "extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice", investitorii PUZ studiat, persoane private, ale caror terenuri reglementat în PUZ le aparțin, nefiind în proprietatea statului, a unităților administrativ teritoriale sau a autorităților centrale și

locale, au fost de acord cu cedarea catre domeniul public al mun. Constanta a 7923mp spatii verzi, reprezentand 5,98% din suprafata totala de 13,25ha reglementata prin acest PUZ, desi zonele destinate exclusiv locuirii sunt reprezentate de ZRL1 si ZRL2, ce cumuleaza 45968mp. De asemenea, prin PUZ studiat se reglementeaza obligativitatea asigurarii a minim 20mp spatiu verde pentru fiecare locuitor al zonelor destinate functiunii rezidentiale (locuire colectiva, locuire individuala), inclusiv cu luarea in calculul suprafetei verzi totale a spatiilor verzi publice ce vor fi cedate catre municipalitate.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRL1 si ZRI este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada. Imprejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei, în aceeași gamă de culori aferentă construcțiilor.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80 m spre strada si 2,00 m pe celelalte laturi ale terenurilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Pentru ZRM1, ZRM 2, ZRL2 este recomandată evitarea realizării împrejmuirilor. În cazul în care totuși se decide realizarea acestora, sunt permise împrejmuiri permeabile sau tip gard viu, având o înălțime de maxim 1,5 metri înălțime.

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

Este obligatorie împrejmuirea terenurilor de sport. Pentru acestea se poate realiza o împrejmuire permeabilă, dublată de gard viu, având maxim 5 metri înălțime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) și a materialelor ușor inflamabile.

SECȚIUNEA 3- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

• ZRM1	POT maxim 70%
• ZRM2	POT maxim 70%
• ZRL1	POT maxim 45%
• ZRL2	POT maxim 70%
• ZRV	POT maxim 10%
• ZRI	POT maxim -50%

Articolul 20- Coeficient maxim de utilizare a terenului

• ZRM1	CUT maxim 2,8
• ZRM2	CUT maxim 2,8
• ZRL1	CUT maxim 1,35
• ZRL2	CUT maxim 2,8
• ZRV	CUT maxim 0,1
• ZRI	CUT maxim -0,5

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

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

- ilustrare de temă

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 775/14.03.2023 (valabil până la 13.03.2026)
- Aviz de oportunitate nr. 118278/21.06.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu privind protecția mediului
- Studiu privind evoluția activităților și mobilitatea populației
- Documentație pedologică nr. 583/09.10.2023 – studiu pedologic
- Raport diagnostic arheologic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 209398/31.10.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 550/42638/04.05.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea emis în baza solicitării nr. 17487600/30.05.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 53397-320.035.653/09.07.2024
- aviz Orange nr. 433/04.07.2023
- aviz DIGI nr. 2012/19.07.2024
- aviz Petrotrans nr. 415/06.10.2023
- aviz Transgaz nr. ETCT 85967/14.10.2024
- aviz Conpet nr. 23174/29.06.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 9517 R/13.07.2023
- aviz Comisia de circulație nr. A 7071/31.07.2023
- aviz Stat major general nr. DT/7494/18.07.2023
- aviz ANIF nr. A 113/13.07.2023
- aviz OAUI Palazu Mare nr. 11/18.10.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 705/U/14.07.2023
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 8/11.03.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 67/16.01.2023
- aviz de mediu nr. 1/11.01.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a terenurilor identificate cu nr. cadastrale 220240 și 220329 în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

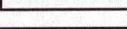
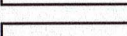
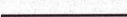


Inspector,
Cristina Stamat





LIMITE

- | | |
|---|--|
|  | Limita propusa studiiu P.U.Z., $S = 14.265ha$ |
|  | Limita zona reglementata prin P.U.Z., $S = 13,25ha$ |
|  | Limita amplasament ce a generat P.U.Z., $S = 57.500mp$ |
|  | Indicativ zone de reglementare |
|  | Retrageri minime edificabil propus fata de aliniament teren |
|  | Limita zone de reglementare propuse |
|  | Limita situri arheologice existente in zona reglementata prin P.U.Z. |
|  | Careuri lotizari zone reglementare propuse prin P.U.Z. |
|  | Suprafata teren reglementata ca parte din drum public (strada A), prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 286/2006 - $S = 3.312mp$ |

	Locuinte individuale P+2E si functiuni complementare, birouri profesii liberale
	Locuinte colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, spatii comerciale si alimentatie publica la parter
	Locuinte colective P+5E, spatii comerciale, servicii, invatamant si dotari de cartier
	Locuinte colective P+5E cu functiuni publice la parter, birouri, spatii comerciale, servicii
	Spatii verzi amenajate ca gradini publice, parcuri, terenuri de sport
	Instalatii, retele edilitare, constructii retele edilitare parter
	Spatii verzi de aliniament si de protectie

	Circulatii carosabile
	Circulatii pietonale
	Circulatii pietonale ocazional carosabile pentru riverani, vizitatori si masini interventie
	Piste ciclisti
	Parcaje propuse
	Acces auto in incinta
	Acces pietonal in incinta
	Fasii teren non edificandii rezervate pentru amenajare scurgeri pluviale drumuri, statii transport in comun

 Zona protectie LEA
 Zona protectie retea transport namol
 Retea transport namol
 LEA 110kv existenta

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA DE STUDIU P.U.Z., S zona studiu = 13,25HA				
UTR	S construita	S verde	S ale, parcaje exterioare	S total
ZRL1	17.336,70mp (45%)	11.557,80mp (30%)	9.631,50mp (25%)	38.526,00mp (100%)
ZRL2	5.209,40mp (70%)	1.488,40mp (20%)	744,20mp (10%)	7.442,00mp (100%)
ZRM1	15.659,00mp (70%)	3.355,50mp (15%)	3.355,50mp (15%)	22.370,00mp (100%)
ZRM2	6.983,90mp (70%)	1.995,40mp (20%)	997,70mp (10%)	9.977,00mp (100%)
ZRI	394,00mp (50%)	315,20mp (40%)	78,80mp (10%)	788,00mp (100%)
ZRV	517,50mp (10%)	4.140,00mp (80%)	517,50mp (10%)	5.175,00mp (100%)
ZONA CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PISTE BICICLETE, PARCAJE				
				41.545,00mp (100%)
PLANTATIIL ANIMAMENT				
				6.677,00mp (100%)
TOTAL	46.100,50MP (41,8%)	29.529,30MP (22,3%)	56.870,20MP (42,9%)	132.500,00MP (100%)

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. (13,25ha) a fost propus a se incadra in sase zone de reglementare:

- | | |
|--|--|
| ZRM1
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona mixta locuinte colective P+SE cu funcțiuni publice la parter, birouri, spații comerciale, servicii locuințe colective P+SE cu funcțiuni publice la parter, birouri, spații comerciale, servicii și dotări de carieră (salii fitness, coafor, cosmetica, xerox, agenți turism, cabinete medicale, alimentare publica, etc...) |
| ZRM2
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona mixta locuințe colective P+SE, invatamant, dotari de carieră, spații comerciale, servicii locuințe colective P+SE, invatamant, spații comerciale, servicii și dotari de carieră (salii fitness, coafor, cosmetica, xerox, agenți turism, cabinete medicale, alimentare publica, etc...), birouri profesii liberale în incinta locuintelor cu acordul vecinilor limitrofi
- regimul de inaltime minim P+4E (20,05m) - maxim P+5E (24,55m)
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2,8 |
| ZRL1
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona locuinte individuale P+2E si funcțiuni complementare, birouri profesii liberale
locuințe individuale P+2E si funcțiuni complementare, birouri profesii liberale în limita a 30% din suprafața locuinței (imobiliari Constanta)
- regimul de inaltime minim P+2E(11m) - maxim P+2E(12m)
- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,35 |
| ZRL2
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona de locuințe colective P+SE, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentare publica la parterul clădirilor
locuințe colective P+SE, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentare publica la parterul clădirilor
- regimul de inaltime minim P+2E (12,65m) - maxim P+3E (16,15m)
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2,8 |
| ZRV
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona de reglementare spații verzi, parcuri, plantații de aliniament
spații verzi, parcuri, plantații de aliniament, locuri de joacă, terenuri de sport
- regimul de înălțime maxim P (6m)
- POT maxim 10%
- CUT maxim 0,5 |
| ZRI
Funcțiuni admise:

Indicatori urbanistici maximi aprobat: | - Zona de reglementare rețele de alimentare și echipamente instalatii
rețele de alimentare și echipamente instalatii
- regimul de înălțime maxim P (6m)
- POT maxim -50%
- CUT maxim -0,5 |

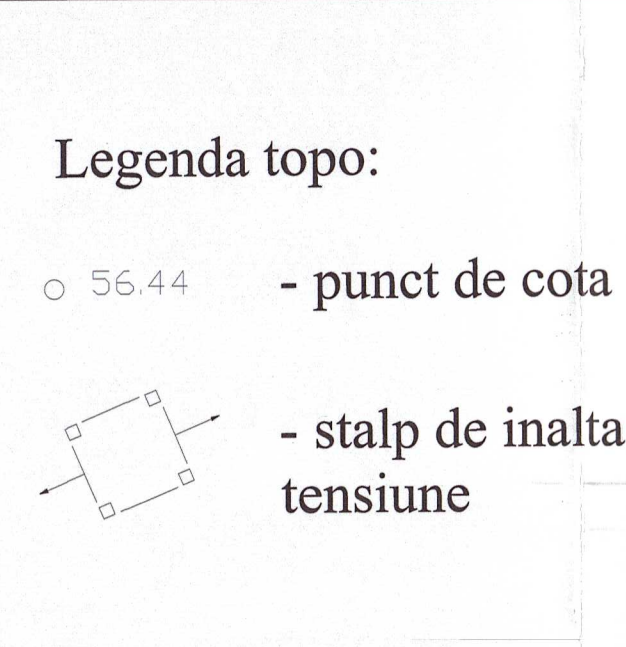
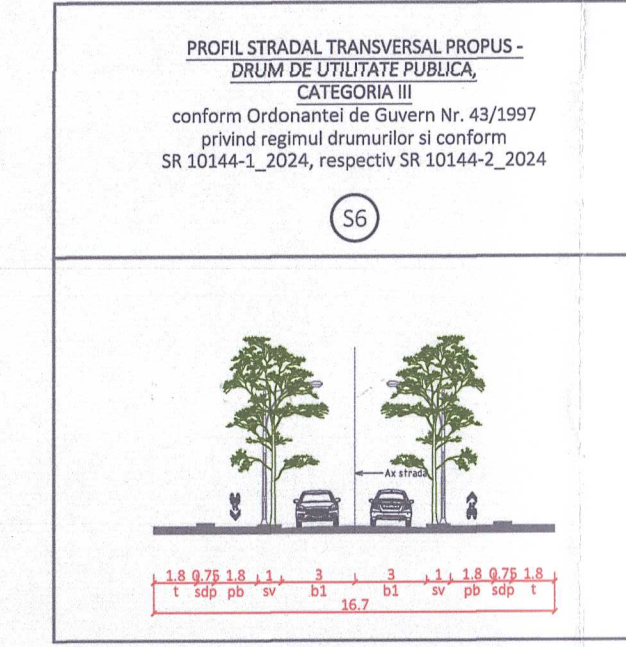
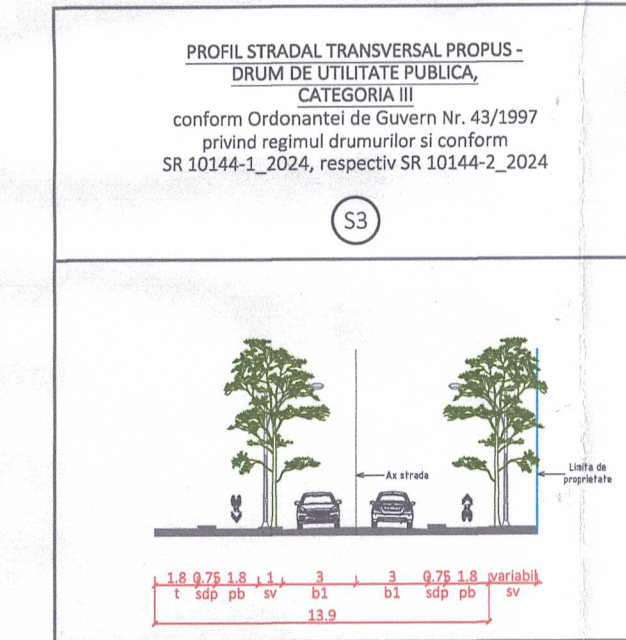
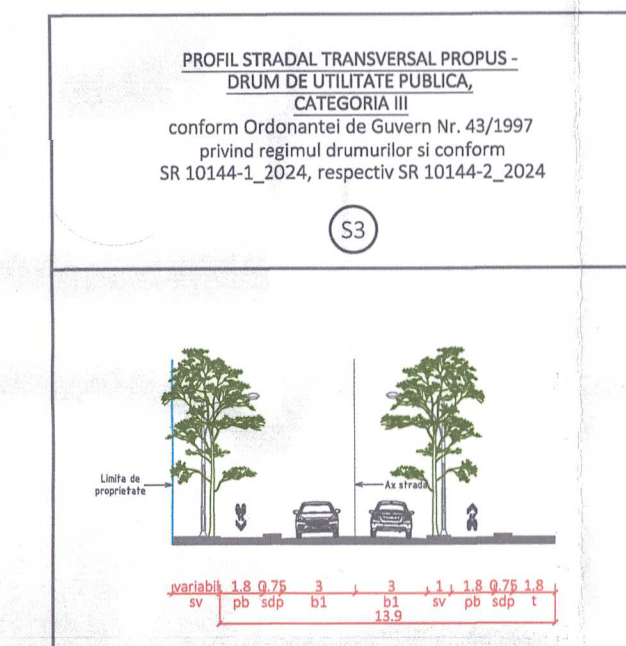
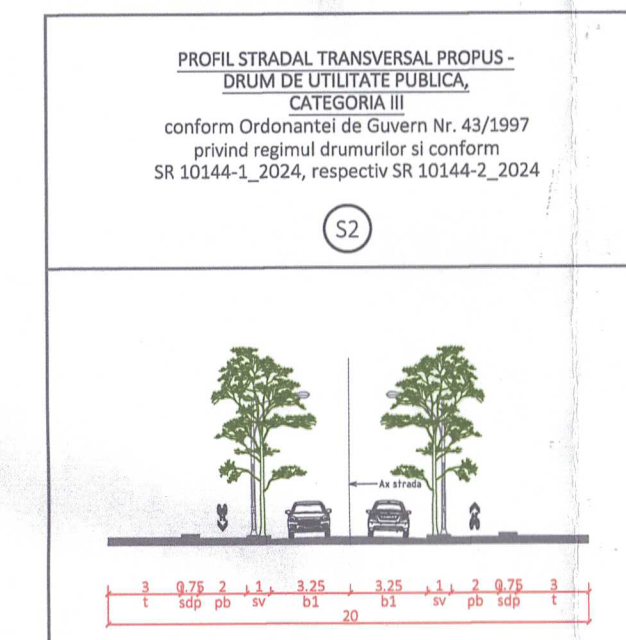
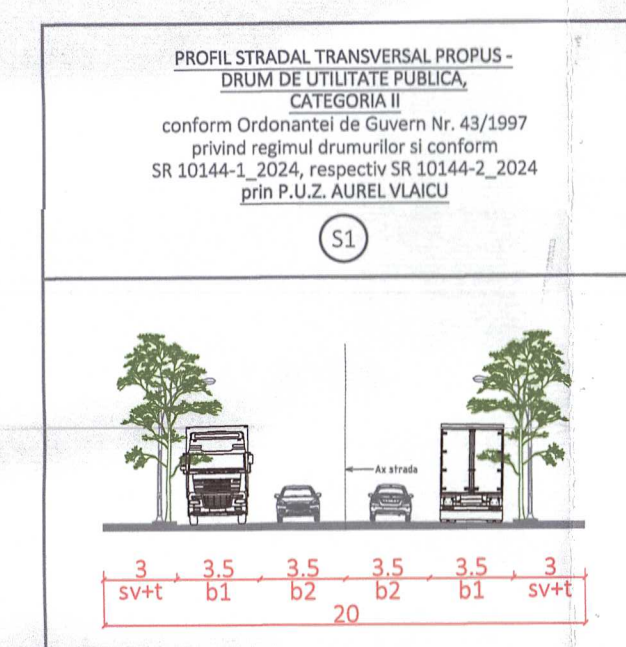
Se vor respecta restrictiile stabilite pentru zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor edilitare existente în zona de studiu, conform avizelor date de autorități.

Minim 21% din suprafața totală a terenurilor studiate prin PUZ va fi amenajată cu spații verzi plantate la sol, respectiv 27892mp. Se va respecta legislația în vigoare la momentul întocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 și HJ 152/2013, cu modificările și completările ulterioare pentru toate loturile ce vor fi construite până la realizarea prezentei PUZ.

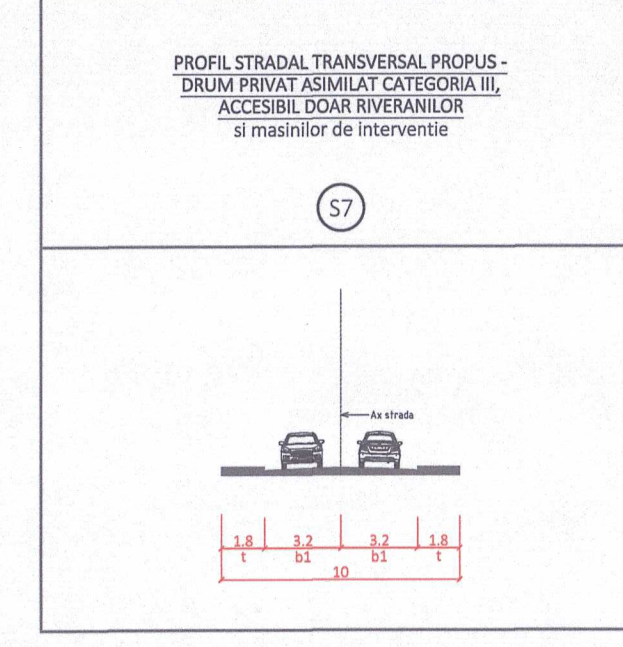
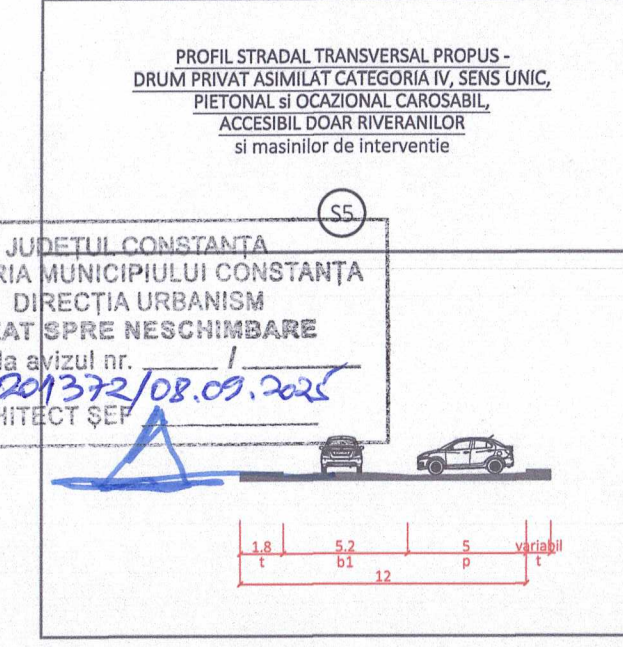
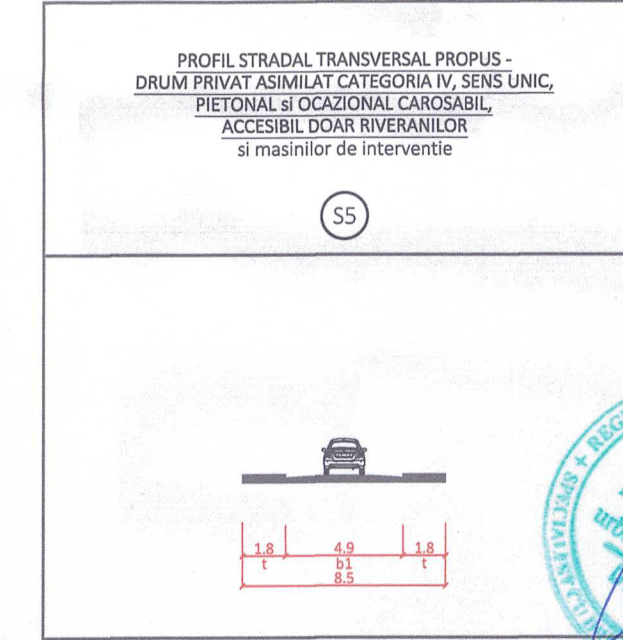
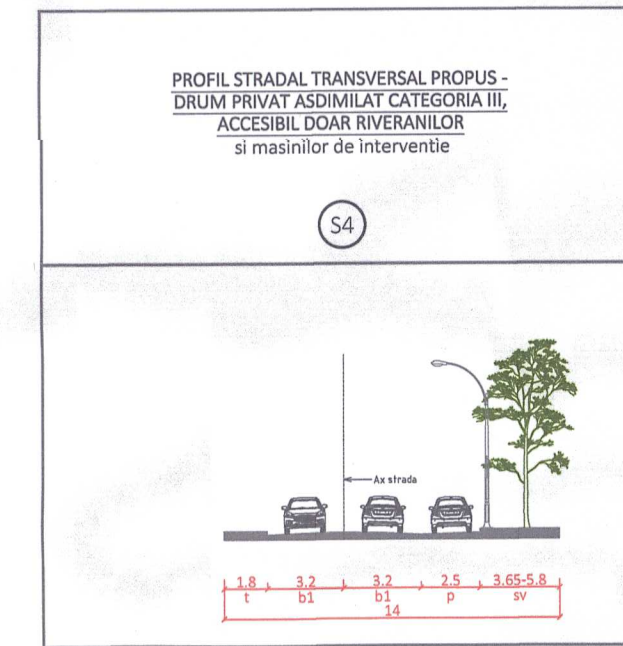
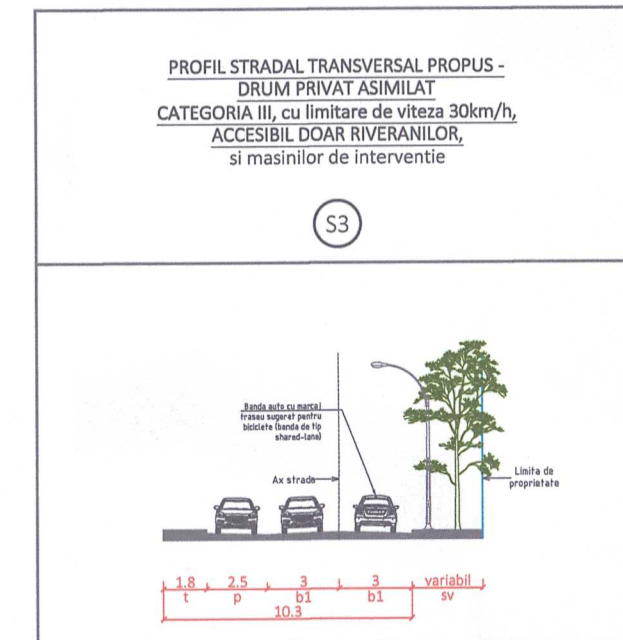
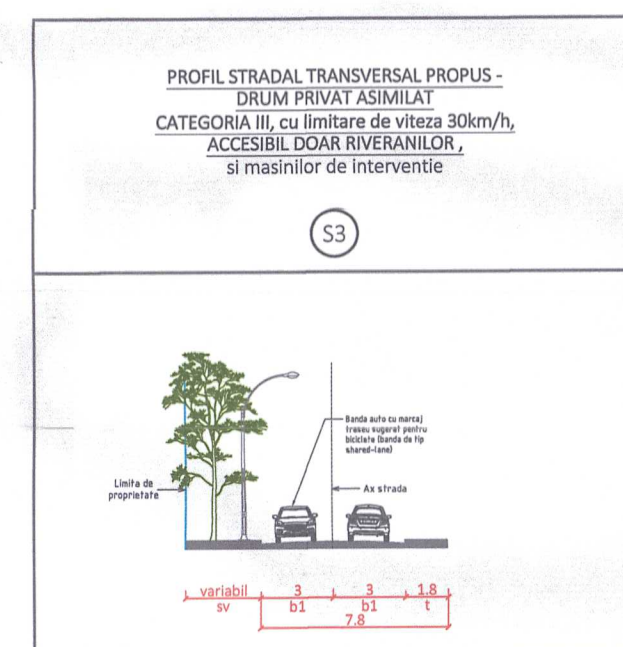
Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Parcela (3)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de centrul		Lungimi latitudi D _l (m)
	X [m]	Y [m]	
1	306833.820	787725.230	26.902
2	306852.000	787745.060	37.769
3	306875.710	787745.460	47.032
4	306908.290	788008.340	499.253
5	306537.800	788143.030	16.641
6	306523.920	788138.850	30.501
7	306301.170	788177.690	37.575
8	306465.770	788099.680	32.225
9	306347.490	788083.210	2.623
10	306345.190	788081.950	1.149
11	306407.440	788067.800	24.003
12	306395.520	788058.020	90.262
13	306301.270	788025.630	587.444
14	306737.210	787631.870	27.655
15	306756.680	787651.510	52.805
16	306796.050	787686.400	36.679
17	306623.340	787713.810	30.400

DRUMURI DE UTILITATE PUBLICA



DRUMURI PRIVATE DE INCINTA



ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
PIRA CARMEN, PIRA CODREAN LUCIAN,
CIACIU VASILE

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

URB. ROXANA MARCULESCU

PROTECTOR GENERAL:
S.C. EAST ATELIER S.R.L.

PROTECTOR CIRCULATIE
ING. DAN MOCANU

LUCRARI CADASTRU
ING. ION STERE IIRII

VERIFICATORI:	
---------------	--

NR PROJECT: 9

DATA: JUL 2025
REVIZE: _____

ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELA A593/3A, NR.CAD. 220240,
CONSTANTA

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE SI
ZONARE FUNCTIONALA

1:1000

U-03

Legenda topo:

o 56.44 - punct de cota



tensione
