



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale,
str. Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta
Complexului de științe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul,
inițiator societatea Cambela Prod SRL

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

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

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;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor
normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Cambela Prod SRL, înregistrată la Primăria Municipiului
Constanța sub nr. 35265/19.02.2024, completată, cu adresele nr.
169915/03.09.2024, nr. 200922/18.10.2024, nr. 47374/03.03.2025, nr.
112234/22.05.2025, nr. 200331/04.09.2025 și nr. 254346/06.11.2025;

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 teritoriul delimitat de bd.

Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str. Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului de științe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 1292/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1700/12.09.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează:

- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 1, în suprafață de 6.784 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230240, înscris în cartea funciară nr. 230240 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 2, în suprafață de 6.014 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230241, înscris în cartea funciară nr. 230241 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 3, în suprafață de 4.888 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230242, înscris în cartea funciară nr. 230242 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 4 /2, în suprafață de 3.438 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 259941, înscris în cartea funciară nr. 259941 a UAT municipiul Constanța rezultat din dezmembrarea terenului identificat cu nr. cadastral 230243, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 220/08.02.2024 la Biroul individual notarial Grosu George;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 5, în suprafață de 10.943 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230244, înscris în cartea funciară nr. 230244 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 6, în suprafață de 5.687 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230245, înscris în cartea funciară nr. 230245 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 7, în suprafață de 5.040 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230246, înscris în cartea funciară nr. 230246 a UAT municipiul Constanța.

(3) Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 197/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța, sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1950/17.10.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează;

- teren situat în Constanța, jud. Constanța, în suprafață de 40.088 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 258190, înscris în cartea funciară nr. 258190 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 1/2, în suprafață de 731 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241958, înscris în cartea funciară nr. 241958 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 1/3/1, în suprafață de 323 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246392, înscris în cartea funciară nr. 246392 a UAT municipiul Constanța;

- teren situat în Constanța, jud. Constanța, Lot 1/4/2, în suprafață de 952 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244249, înscris în cartea funciară nr. 244249 a UAT municipiul Constanța.

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 _____ 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



**P.U.Z. ANSAMBLU
MULTIFUNCȚIONAL,
LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII
STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-
STR.PANAIT CERNA,
CONSTANȚA**

**MEMORIU
GENERAL**





DENUMIRE PROIECT	PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT, BIROURI, SERVICII Str. Soveja-Str. Chilieii-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA
BENEFICIAR PROIECTANT GENERAL	S.C. CAMBELA PROD S.R.L. S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
NR. CONTRACT	P43/2023, P47/2023
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA	OCTOMBRIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	arh. Cristina ENACHE
MANAGER PROIECT	arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU
Colectiv elaborare	urb.peis. Diana NEAGU urb. Iulian CHIVU
Coordonat	arh. Cristina ENACHE



PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G. Municipiului Constanța
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulațiilor
- 3.5 Zonificare funcțională propusă – Elemente de regulament
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PIESE DESENATE

- 01. Încadrare în zonă
- 02. Încadrarea în PUG CT
- 03. Încadrare în PMUD CT
- 04. Analiza Situației existente - scheme
- 05. Analiza Situației existente - scheme
- 06. Analiza situației existente, scara 1:2000
- 07. Regim juridic
- 08. Reglementări urbanistice
- 09. Reglementări circulații
- 10. Rețele tehnico-edilitare
- 11. Planșă ilustrare
- 11.1. Propunere de mobilare
- 12. Planșă concept
- 13. Scheme de concept – propunere de mobilare
- 14. Studiu comparativ



TABEL DE FIGURI

Figură 1 – Încadrare la nivel local a terenului ce a generat PUZ;.....	8
Figură 2 – Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța;.....	11
Figură 3 – Zone cu parări publice;	11
Figură 4 – Accesibilitatea față de stațiile de transport public;.....	12
Figură 5 – Vegetație spontană prezentă în interiorul sitului și de-a lungul limitei;.....	10
Figură 6 – Tipologii de spații verzi la nivelul zonei de studiu;	19
Tabel 1 - Criterii pentru analiza sistemului de spații verzi;	20
Tabel 2 - Criterii pentru analiza dotărilor de agrement;	21
Tabel 3 - Bilanțul suprafețelor realizat pe numere cadastrale;	22
Tabel 4 – Centralizarea numărului de locuri de parcare pe tipuri de funcțiuni;	26
Tabel 5 – Breviar de calcul pentru necesarul de debit apă;	30



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** în scopul construirii
ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chiliei, CONSTANȚA

Amplasament:

CU 1292 din 26.04.2023

1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp - dezmembrat în 2 loturi cu numerele cadastrale 259940 în suprafață de 1000 mp și 259941 în suprafață de 3438 mp, conform extrasului de plan cadastral de carte funciară nr.19180/30.01.2024.
5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp

CU 1978 din 17.07.2023

8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

Beneficiar: **S.C. CAMBELA PROD S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ROZUA ASOCIAȚII S.R.L**

1.2 Obiectul lucrării

Terenul destinat studiului, în suprafață totală de **85 888 mp** este amplasat în intravilanul orașului Constanța, în imediata proximitate a Stadionului Farul și a Parcului Tăbăcăriei și este compus din **12 loturi** definite prin numere cadastrale individuale, conform datelor de recunoaștere a documentației.

Suprafața ce face obiectul PUZ este cuprinsă parțial în **subzona ZRCC1** – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - și parțial în **subzona ZRV2b** – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive – fiind încadrat în UTR 4b.

Teritoriul zonei de reglementare stabilit în cadrul Avizului de Oportunitate nr.189756 din 02.10.2023 face parte din UTR 4b și UTR 11 și cuprinde următoarele subzone funcționale:

- **ZRCC1** – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban;
- **ZRV2b** – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive;

- **ZRV1a** – subzona Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fasii plantate publice;
- **ZRE1** - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente;
- **ZRCM1** - subzona mixta cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu;
- **ZRG1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună.

Specificul **UTR 4b** este stabilit în cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța:

Zona este situată la Sud de Lacul Tăbăcăriei și este delimitată la Nord de str. Soveja, la Vest de Bdul. Al. Lăpușneanu și Bdul. Tomis, la Sud de str. dr. Ion Rațiu și la Est de Bdul. Mamaia.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Funcțional, zona este compusă din clădiri destinate locuirii (colective în partea de vest și individuale în rest), învățământ, culte, sănătate și asistență socială, comerț cu amănuntul, servicii publice și de administrație și spațiu verde amenajat destinat recreerii și practicării sporturilor.

Este propusă dezvoltarea unui centru de cartier, cu funcțiuni specifice (în special cele din sfera comerțului cu amănuntul și a serviciilor complementare locuirii) în Nordul zonei.

(extras PUG Municipiul Constanța)

Caracterul UTR 11 este următorul:

Zona este situată în partea de Nord a orașului, fiind formată din Lacul Tăbăcărie și malurile acestuia; este delimitată în partea de Est/Nord-Est/Nord de Bdul. Mamaia și Bdul. Aurel Vlaicu, la Vest de Bdul. Alexandru Lăpușneanu, iar la Sud de str. Soveja.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Lacul Tăbăcărie ocupă o parte însemnată din zonă, malurile acestuia fiind ocupate cu funcțiuni de recreere, servicii turistice și de alimentație publică, activități speciale, gospodărie comună și culte.

Se propune conversia malului stâng al lacului (adiacent Bdului. Al. Lăpușneanu) prin localizarea de funcțiuni mixte, de agrement și culturale și crearea a doi poli de servicii complexe, destinate turismului. Funcțiunile malului drept al lacului vor fi încadrate de o zonă verde cu rol de recreere și protecție.

(extras PUG Municipiul Constanța)

Cele **12 loturi** fac obiectul Certificatelor de urbanism nr. **1292** din **26.04.2023** (loturile 1-7) și respectiv **1978** din **17.07.2023** (loturile 8-11), documente emise de Primăria Municipiului Constanța.

Terenul este compus din loturile cu numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 230243 dezmembrat în loturile cu Nr. Cadastral 259940 și 259941 (cf. extrasului de plan cadastral de carte funciară nr.19180/30.01.2024), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246 (proprietate privată a Banco Popular Espanol) și în Administrarea Cambela Prod SRL și loturile cu numerele cadastrale Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392, Nr. Cadastral 258190 (proprietate privată a Bogaris Residential Rom Cuatro SRL), în conform extraselor de Carte Funciară atașate prezentei documentații. Accesul pe loturi se face atât din Strada Soveja (la nord), Strada Panait Cerna (la sud) și din Strada Chiliei pe latura de est.

Amplasamentul studiat aparține unei foste zone industriale dezafectate, arie ce necesită un proces de regenerare urbană. Intențiile de restructurare a zonei au fost demarate anterior o dată cu realizarea unei documentații de urbanism PUZ, anulată ulterior în instanță și care a reglementat zona ce face obiectul prezentei documentații.

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes și bine relaționată cu centrul orașului, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de restructurare urbană ar atrage după sine o dinamică locală și zonală foarte importantă și necesară.

Zona de studiu este caracterizată de mixitate funcțională, precum zone locuire individuală și colectivă, activități sportive și de agrement, Palatul Copiilor, zonă de comerț - servicii – cu un regim de înălțime variabil – de la hipermarket de tip hală, fondul vechi construit –parter - P+1-2+M, imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime – de la P+2 până la P+18 niveluri.

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 și detaliată prin HCL nr. 386/30.09.2019 .
- Certificatele de urbanism nr. **1292 din 26.04.2023** și respectiv **1978 din 17.07.2023**, emise de Primaria Municipiului Constanța;
- Legea **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. **233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. **525/1996**, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Ordinul **172/2023** pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022";
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Ordin nr.1/2020 pentru aprobarea Regulamentului privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța
- Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Constanța
- HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative pe teritoriul administrativ la Municipiului Constanța.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenurile propuse pentru studiu sunt în situate în intravilanul municipiului Constanța, dezvoltându-se de-a lungul străzilor Soveja, Panait Cerna și Chiliei. De-a lungul evoluției localității, terenurile din zona studiată au avut în principal funcțiuni de locuire individuală, agrement și cultură. Situl se află pe amplasamentul unui fost garaj de troleibuze ce a funcționat din anul 1959 până în 2010, atunci când a fost demolat. În prezent, terenurile sunt libere de construcții, existând o zonă cu platforme betonate ce este utilizată ca poligon pentru o școală de șoferi.

Din punct de vedere al toponimiei cartierelor, situl studiat face parte din cartierul Stadion, denumire dată de prezența stadionului și a complexului sportiv Farul.

Cerințele actuale social-economice, vizează suplimentarea zonelor de locuit, a zonelor mixte din punct de vedere al serviciilor dar și a funcțiunilor complementare și de interes municipal, existând o nevoie de conversie a funcțiunilor existente precum și de extindere a infrastructurii și rețelelor tehnico-edilitare.

2.2 Încadrarea în localitate

Încadrare la nivelul local

Situl este amplasat în zona de nord est a Municipiului Constanța, în imediata proximitate a Stadionului Constanța (Farul), Palatului Copiilor și Parcului Tăbăcăriei. Din punct de vedere al vecinătăților, amplasamentul se învecinează la Nord cu strada Soveja și Delfinariul Constanța, la Est cu Strada Chiliei, la Sud cu strada Panait Cerna și la Vest cu Stadionul Farul

Constanța, Palatul Copiilor. Pe latura sudică și estică situl se învecinează un țesut rezidențial constituit, cu locuințe individuale de înălțimi joase.

Terenul este liber de construcții, în prezent existând mai multe platforme betonate și vegetație spontană. Accesul se realizează direct, din Strada Panait Cerna, din Strada Chilieș și din Strada Soveja.



Figură 1 – Încadrare la nivel local a terenului ce a generat PUZ;

În conformitate cu Avizul de Oportunitate emis pentru prezenta documentația, aria de reglementare stabilită cuprinde următoarele zone:

- terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal;
- terenul aferent Clubului Sportiv Farul;
- terenul aferent Palatului și Parcului Copiilor;
- Microrezervația din Constanța;
- zona aferentă Delfinariului și Planetariului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat în marea unitate geomorfologică Podișul Dobrogei, subunitatea Podișul Dobrogei de Sud și face parte dintr-o unitate morfostructurală specifică cu totul aparte, caracteristică teraselor de abraziune marină și de eroziune subaeriană cu altitudine redusă de pe latura estică a teritoriului României.

Terenul ce a generat PUZ prezintă un relief plat, cu diferențe mici de nivel și o ușoară înclinare spre zona de nord și strada Soveja (diferență de nivel de aprox. 8 m între latura sudică și cea nordică a terenului, pe o distanță de aproximativ 500 m). Panta terenului are o înclinație medie de 1.6%.

Rețeaua hidrografică

Zona studiată se află în vecinătatea unui laciu de apă, Lacul Tăbăcăriei, un lac cu o suprafață de aproximativ 99ha, situat în imediata vecinătate a Lacului Siutghiol cu care alcătuiește un complex lacustru și față de care este dependent pentru alimentarea cu apă. Lacul Siutghiol este alimentat, la rândul său, de izvoare subterane. Lacul Tăbăcăriei și malurile sale, parte a Parcului Tăbăcăriei, sunt o reprezentare a florei și faunei lacustre specifice acestei zone. Vegetația parcului cuprinde specii variate de arbori specifici zonelor lacustre precum: sălcii, plop, chiparoși de baltă, stejar roșu.

Malurile sale sunt în întregime rectificate și consolidate. Malul vestic urcă până la cota de 6 - 7 m, spre est și sud cotele fiind mai joase, de 2 - 4 m. În partea sa nordică, țărmul este foarte coborât (1-2 m).

Relativ izolat de sursele naturale, lacul Tăbăcăriei are o adâncime care variază între 1.5 m și 4.4 m, fiind dependent de aportul de apă din lacul Siutghiol. Surplusul de apă este deversat din lacul Tăbăcăriei în mare printr-un stăvilar situat în punctul "Pescărie".

Poziționarea sitului este favorabilă și sub aspectul proximității față de malul Mării Negre, acesta fiind situat la doar 10 minute de mers pe jos de Marea Neagră.

Clima

Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre. Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11°C.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce temperatura medie a lunii iulie este de aproximativ 23,9°C, cu o medie a temperaturilor maxime de 27,9°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. În Municipiul Constanța frecvența medie cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %).

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații $p \geq 0,1$ mm este cuprins între 60 și 70. Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

Vegetația

Terenul ce a generat PUZ cuprinde zone de vegetație arbustivă și masive vegetale spontane, situate cu precădere spre limite și în jurul platformelor betonate existente. Se remarcă specii de arbori precum salcâmul, frasinul, platanul, teiul și arțarul, reprezentate de exemplare tinere.



Figură 2 – Vegetație spontană prezentă în interiorul sitului și de-a lungul limitei;

2.4 Circulația

Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța

Rețeaua primară de drumuri a Municipiului Constanța asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare optimă pentru realizarea legăturii între teritoriul orașului și celelalte localități. Zona de studiu este adiacentă unei circulații cu rol primar (cf. PMUD Municipiul Constanța) - Str. Soveja și a unei circulații secundare, reprezentată de Bd. Mamaia.

Zone cu parcuri publice

La nivelul municipiului există aproximativ 13.200 locuri de parcare publice. În afară de acestea, există circa 200 de locuri de parcare oficiale pentru taxiuri, cum ar fi cele de lângă Parcare auto mulți-etajată a Spitalului (MSCP). Există trei parcuri subterane în municipiul Constanța, și anume: la City Park Mall pe Strada Soveja, La Tomis Mall și la Maritimo Shopping Centre. Situl studiat se află în afara zonelor cu parcuri publice, dar în apropierea parcarii subterane aferente City Park Mall.



Figură 3 – Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța;



Figură 4 – Zone cu parcuri publice;

Accesibilitatea la transportul public

În ceea ce privește configurarea și zona de influență (izocronă), rețeaua de transport public a municipiului acoperă aproximativ 90-95% din suprafața construită din Constanța. Jumătatea sudică a zonei de studiu se află la o distanță de mers pe jos de 10 minute față de stațiile de autobuz, fiind parțial deservită de transportul public. Cele mai apropiate stații de autobuz sunt stația Delfinariu de pe strada Soveja și stațiile situate pe Bd. Mamaia.



Figură 5 – Accesibilitatea față de stațiile de transport public;

Proiecte și scenarii PMUD

Proiectele scenariului preferat din cadrul PMUD Constanța **nu vizează în mod direct zona de studiu**. Cel mai apropiat proiect, aflat în vecinătatea zonei de studiu, este Mb1 ce presupune îmbunătățirea mobilității în zona centrală a municipiului Constanța, având ca subzonă-țintă arealul reprezentat de City Park Mall. Proiectul vizează următoarele aspecte:

- Crearea unei rețele pietonale în zona centrală a municipiului Constanța.
- Reabilitare trotuare. - Creare/ îmbunătățire facilități pentru pietoni, inclusiv persoane cu dizabilități.
- Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
- Amenajarea de linii dedicate mijloacelor de transport în comun.
- Amenajarea/reamenajarea stațiilor care deservește mijloacele de transport în comun și integrarea funcțională a acestora la nivelul rețelei pietonale și a rețelei pentru bicicliști, inclusiv prin amenajarea de facilități pentru stocarea/închirierea de biciclete în proximitatea stațiilor de autobuze.

2.5 Ocuparea terenurilor.

Zona analizată, situată în perimetrul delimitat de străzile Soveja, Chiliei și Panait Cerna, se caracterizează printr-un țesut urban mixt, cu predominanța funcțiunii rezidențiale și prezența unor dotări publice de interes municipal: Palatul și parcul Copiilor, Stadionul Gheorghe Hagi, Parcul și Lacul Tăbăcăriei. Amplasamentul propriu-zis, ocupat anterior de garajul de troleibuze, este în prezent liber de construcții, cu platforme betonate și vegetație spontană, reprezentând un teren nevalorificat urbanistic.

Gradul de ocupare este variabil, ridicat în zonele construite din jur și scăzut în interiorul perimetrului studiat. Fondul construit existent este eterogen, cu regimuri de înălțime diferite și o imagine urbană neunitară, afectată de lipsa spațiilor publice amenajate și de absența unei structuri coerente a fronturilor.

Zona beneficiază de acces la dotări, servicii și la rețeaua principală de transport, însă se confruntă cu un deficit de spații verzi de proximitate, lipsa unei trame secundare coerente și fragmentarea funcțională a terenurilor. În ansamblu, se află într-un stadiu intermediar de dezvoltare, cu potențial ridicat de restructurare și integrare în rețeaua urbană existentă a municipiului Constanța.

În ceea ce privește spațiile verzi, zona beneficiază indirect de proximitatea imediată a Parcului Tăbăcăriei, însă în interiorul sitului și pe străzile secundare se observă deficit de spații verzi amenajate, vegetația fiind preponderent spontană și discontinuă. Plantațiile de aliniament sunt fragmentate, iar spațiile publice amenajate lipsesc aproape complet.

Amplasamentul nu prezintă riscuri de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene naturale majore. Relieful este plan, cu o ușoară pantă către nord, iar solul este stabil, de natură loessoidă, specific zonei Constanța.

2.6 Echipare edilitară

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară a zonei studiate, s-au utilizat date primite de la Primăria Municipiului Constanța.

Zona de studiu rețele ce aparțin următorilor furnizori:

- Furnizor de alimentare cu apă potabilă: **R.A.J.A. S.A.**;
- Furnizor de canalizare a apelor uzate: **R.A.J.A. S.A.**;
- Furnizor de alimentare cu energie electrică și iluminat public:
E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.;
- Telecomunicațiile: **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., RCS-RDS**;
- Furnizor de alimentare cu gaze naturale: **DISTRIGAZ SUD REȚELE**;
- Furnizor de alimentare cu energie termică: **R.A.D.E.T. CONSTANȚA**.

Conform datelor recepționate, identificăm existența rețelei de apă și de canalizare în partea nordică (str. Soveja), estică (str. Chiliei) și sudică (str. Panait Cerna) a loturilor generatoare P.U.Z.

Apa uzată ajunge în stațiile de epurare atât gravitațional cât și cu ajutorul celor 20 de stații de pompare a apelor uzate.

Stațiile de epurare a apelor uzate din municipiul Constanța sunt:

- Stația de epurare Constanța Sud. În condiții normale apa uzată ce intră în stație este de $Q = 3.200 \text{ l/s}$, iar pe timp de ploaie debitul poate ajunge până la 6.400 l/s . Procesul de epurare se realizează în două trepte: mecanic și biologic.
- Stația de epurare Constanța Nord are o capacitate de $1920 \text{ dm}^3/\text{s}$ - Q maxim/zi, respectiv $1.600 \text{ dm}^3/\text{s}$ - Q mediu/zi.

Se remarcă existența rețelei de alimentare cu energie electrică în partea nordică (str. Soveja), estică (str. Chiliei) și sudică (str. Panait Cerna) a loturilor generatoare P.U.Z. În partea estică, spre strada Chiliei, loturile generatoare P.U.Z. sunt afectate de o linie electrică subterană de medie tensiune și joasă tensiune. Imobilul cu nr. Cadastral 230242 ce are intabulată construcția C2 este racordat la energie electrică fiind străbătut de 3 racorduri, după cum urmează: LEA joasă tensiune, LES joasă tensiune, LES medie tensiune.

În ceea ce privește rețeaua de distribuție a agentului termic, terenul cu numărul cadastral 258190 este străbătut după cum urmează:

- conductă supraterană, ce taie lotul transversal, de la est la vest;
- conductă subterană, o ramificație a celei supraterane cu o lungime de aproximativ 23 m.;

De asemenea, perimetral zonei de studiu întâlnim rețele de telecomunicații, în administrarea unor operatori diferiți. Astfel, observăm că perimetral zonei reglementate prin P.U.Z. se regăsesc rețele, după cum urmează:

- Telekom - pe strada Soveja, str. Chiliei, str. Panait Cerna;
- RCS-RDS – pe strada Soveja.

Terenul cu numărul cadastral 258190 este afectat de o rețea de telecomunicații aparținând Telekom, la intersecția străzilor Chiliei cu Grozești, intrând în profunzimea lotului cu aproximativ 25 de metri.

2.7 Probleme de mediu

Calitatea aerului

Calitatea aerului în zonă este influențată în principal de traficul rutier de pe străzile Soveja și Chiliei, principale surse de poluanți atmosferici (NO_2 , PM_{10} , CO). Nu există activități industriale poluante în perimetru. Conform datelor publicate de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța, valorile medii ale indicatorilor de calitate a aerului se încadrează în limitele admise, cu depășiri izolate în perioadele de vârf de trafic.

Calitatea solului și a subsolului

Terenul analizat are caracter urban, fără activități industriale poluante anterioare. Nu s-au identificat surse de contaminare sau depozite de deșeuri. Solul este parțial acoperit de suprafețe pavate și construcții, iar restul este teren viran.

Nivelul de zgomot și vibrații

Zgomotul ambiental este determinat în principal de traficul rutier. Măsurătorile orientative și datele din Planul de Acțiune pentru Zgomot al Municipiului Constanța indică depășiri ușoare ale limitelor admise în zonele adiacente arterelor principale.

Regimul apelor

Nu există cursuri de apă naturale în zona studiată. Apele meteorice se colectează în sistemul public de canalizare pluvială. Nivelul hidrostatic subteran este mediu, fără riscuri de inundații.

Vegetație și spații verzi

Zona prezintă arbori ornamentali, vegetație spontană și aliniamente stradale. Nu au fost identificate specii protejate sau habitate naturale de interes conservativ.

Prin implementarea PUZ-ului, principalele efecte asupra mediului pot fi legate de creșterea temporară a nivelului de praf și zgomot în perioada de execuție și modificarea microclimatului local prin creșterea suprafeței construite. Aceste efecte sunt **controlabile** și **nu generează impact semnificativ asupra mediului**.

2.8 Opțiuni ale populației

Pe baza observațiilor directe, discuțiilor preliminare și etapelor de consultare a populației, populația din zona analizată manifestă un interes crescut pentru:

- creșterea calității locuirii și a confortului urban;
- extinderea și modernizarea spațiilor verzi și a zonelor de recreere;
- reducerea disconfortului generat de traficul auto și lipsa locurilor de parcare;
- asigurarea accesului facil la servicii comerciale, educaționale și de sănătate;
- menținerea unui regim urbanistic echilibrat între clădirile existente și noile dezvoltări.

Principalele probleme identificate sunt legate de deficitul de spații verzi amenajate, insuficiența locurilor de parcare și presiunea asupra infrastructurii urbane existente. Prin prezentul PUZ se urmărește îndeplinirea acestor nevoi, respectiv realizarea unui ansamblu rezidențial modern, cu regim de înălțime variabil, ce asigură diversitate funcțională și integrare vizuală în țesutul urban, amenajarea de spații verzi publice și semipublice, accesibile locuitorilor din ansamblu și celor din vecinătate, organizarea circulațiilor interioare astfel încât să se reducă impactul asupra traficului existent, precum și crearea de dotări complementare (servicii, comerț de proximitate, locuri de joacă) destinate utilizării zilnice a populației.

3. PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

Din punct de vedere al priorităților de intervenție, considerăm că pentru realizarea investițiilor în zona studiată este necesară extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe străzile propuse prin documentația de urbanism.

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

Odată cu intervenția de regenerare urbană, se va realiza trecerea în subteran a rețelelor aeriene, în canalizații proiectate specific, cu respectarea zonelor de protecție și a condițiilor de coexistență. Este necesară proiectarea hidranților stradali ce permit intervenția rapidă pentru stingerea incendiilor.

Studiu de fundamentare geotehnic

Având în vedere succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare, caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor și categoria geotehnică a amplasamentului, se recomandă:

- Pentru zona cuprinsă între strada Soveja, magazinul LIDL, strada Chiliei până în dreptul străzii Onești:
 - Pentru amplasarea de construcții cu regim de înălțime P - P+2E — 5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă. Grosimea pernelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
 - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P + 6E fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forți. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este foarte neuniform și cu variații de rezistență la compresiune.
- Pentru zona cuprinsă între Palatul Copiilor, strada Chiliei până în dreptul străzii Dragoslavele, se recomandă:
 - Pentru amplasarea de construcții cu regim de înălțime P – P+2E-5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă; Grosimea pernelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
 - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P+6E fundarea se va face pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forți. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este neuniform și cu variații de rezistență la compresiune;

- Pentru zona cuprinsă între Palatul Copiilor/Stadionul Farul, strada Chiliei și strada Panait Cerna, se recomandă:
 - Pentru amplasare construcții cu regim de înălțime P - P+2E - 5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă. Grosimea pernelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
 - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P + 6E fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forati. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este foarte neuniform și cu variații de rezistență la compresiune.
- Pentru amenajarea de rețele de circulație, dotări tehnico - edilitare (rețele electrice, alimentare cu apă, sisteme de canalizare, alimentare cu gaze, etc.), amenajări de spații verzi, se vor respecta normele și normativele în vigoare.

Deoarece terenul de fundare din amplasamente este loess galben, care face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta prin proiectare, prevederile NP 125 - 2010 privind evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață. Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta Normativul NE 012/1 — 2007 și NE 012/2 - 2010. Pentru fazele următoare de proiectare, se vor realiza lucrări de teren amănunțite (foraje și sondaje de penetrare dinamică grea) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

Studiu de trafic și circulații

În urma analizelor particularităților sitului și disfuncționalităților sistemului de circulații, studiul propune trei scenarii de dezvoltare cu perspectivă 2028 pentru diminuarea acestora: do nothing, do something și do something+. Astfel, varianta optimă de amenajare a circulațiilor din zona studiată este reprezentată de cea în care intersecția străzii Soveja cu accesul pentru aprovizionare aferent LIDL va fi reamenajată ca intersecție giratorie. Dintr-o analiză preliminară reiese că nu există suficient spațiu pentru a acomoda această amenajare, fără a perturba domeniul public sau proprietățile private învecinate. În acest sens este necesară analizarea fezabilității juridice a unei astfel de propuneri.

Această măsură poate fi considerată ca propunere pentru o perioadă de perspectivă mai amplă, dar recomandăm ca fiind necesar să se implementeze propunerea ce vizează amenajarea unei artere de circulație prin care să se poată efectua virajul la stânga dinspre drumul perimetral propus (care coincide cu „acces marfă LIDL) spre stradă Soveja, în ipoteza în care întregul amplasament a fost dezvoltat și gradul de ocupare al zonei rezidențiale se apropie de capacitatea maximă (anul 2028+). Măsurile propuse vor îmbunătăți semnificativ accesibilitatea vehiculelor spre zona analizată și implementarea acestora va fi mult mai ușoară.

Studiu privind evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activelor, reconversia forței de muncă etc.

Principala disfuncție identificată la nivelul zonei ce face subiectul acestui studiu este accesibilitatea redusă, atât pe direcția nord-sud cât și pe direcția est-vest. Asigurând o legătură

importantă la nivelul Municipiului Constanța prin amplasarea sa la întâlnirea dintre numeroase zone rezidențiale, acest sit are potențialul și vocația de a asigura legătura dintre țesuturile existente din cartierele central-nordice ale Municipiului Constanța. Astfel, acesta trebuie să beneficieze de legături rutiere coerente, asigurând o bună accesibilitate la nivelul întregii zone.

Se recomandă, astfel, asigurarea unor culoare de accesibilitate care să favorizeze conectivitatea pe toate direcțiile la nivel zonal. Totodată, se recomandă valorificarea vocației zonei, de poartă de legătură între subzone de importanță socio-economică majoră pentru Municipiul Constanța. Se recomandă identificarea unor areale ce ar putea primi funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii, asigurând astfel mixitatea funcțională și totodată, realizarea unei zone de trecere între subzone cu vocații economice și sociale distincte.

Zona ce face subiectul acestui studiu beneficiază de o amplasare favorabilă, chiar semi-centrală, în cadrul Municipiului Constanța. Cu acces facil la Cartier Tomis II, Cartier Tomis III, Zona Centrală, Centrul Vechi, Faleză Nord, Universitate, această parte a Municipiului Constanța beneficiază de un caracter de legătură, vocația sa aflându-se la întâlnirea dintre funcțiuni preponderent economice și funcțiuni rezidențiale sau centrale de importanță municipală. Deși momentan nu beneficiază de o rețea de drumuri coerent dezvoltată, zona dispune de numeroase resurse de teren, fiind posibilă racordarea acestui areal cu rețeaua de circulații de importanță municipală aflată în vecinătate.

Se recomandă dezvoltarea coerentă și sustenabilă a acestei zone, având în vedere caracterul său semi-central, în primul rând, dublat de un caracter rezidențial și economic orientat cu precădere spre activități din domeniul turismului și serviciilor compatibile cu funcțiunile rezidențiale.

Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi

▪ Spații verzi

Din punct de vedere al spațiilor verzi, situl are o amplasare privilegiată în partea de sud a Parcului Tăbăcăriei, acesta fiind inclus parțial în limitele zonei de studiu. Aceasta include și Microrezervația Constanța, un punct important de atracție la nivel municipal, precum și o serie de spații plantate, scuaruri, plantații de aliniament și dotări de agrement.

Tipologiile de spații verzi întâlnite în cadrul zonei de studiu sunt următoarele:

- Spații verzi publice de tip Parc
- Spații verzi publice de tip Scur
- Spații verzi private de tipul grădinilor de locuințe individuale
- Spații verzi aferente locuințelor colective
- Plantații de aliniament
- Spații verzi de tip spontan



Figură 6 – Tipologii de spații verzi la nivelul zonei de studiu;

Conform datelor INS din 2014, suprafața spațiilor verzi aflate în administrația Serviciul Administrare Spații Verzi a Municipiului Constanța este de aproximativ 430 ha. Suprafața spațiilor verzi amenajate este de cca. 13 mp /locuitor, sub media europeană de 26 mp/locuitor.

Din punct de vedere al plantațiilor de aliniament, acestea sunt prezente și au continuitate de-a lungul străzii Soveja și pe strada Primăverii, restul circulațiilor cuprinse în aria de studiu având plantații fragmentate, discontinue.

Se remarcă un grad ridicat de spații verzi în zona locuințelor colective situate între strada Soveja și Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, reprezentate de fâșii plantate, scuaruri și grădini amenajate de rezidenți din resurse proprii. În același timp, se observă lipsa unor spații de tip loc de joacă la nivelul întregii zone de studiu.

Vegetația

Vegetația prezentă la nivelul zonei de studiu este caracterizată de un grad ridicat de antropizare și ruderalizare. Vegetația din parcuri și spații verzi se caracterizează prin uniformitate, speciile fiind în marea lor majoritate exotice și ornamentale. Speciile arboricole și arbustive mai

reprezentative sunt: castan sălbatic, plop, mestecăan, arțar, frasin, ulm, sâmbovina, tei, platan, salcâm alb, salcâm galben, glădiță, salcie, sălcioară, oțetar, pin negru, molid, dud, cătina roșie, merișor, iedera, vâsc etc. În apropierea Lacului Tăbăcăriei se pot observa specii de plante specifice vegetației lacustre, reprezentate de graminee și plante plutitoare.

Dotări de agrement

Dotările de agrement existente în zona de studiu sunt identificate ca fiind:

- Zone de agrement naturale: plajă, Microrezervația Naturală Constanța;
- Zone de agrement amenajate: Baze sportive (Stadionul Gheorghe Hagi, terenuri de sport în cadrul Palatului Copiilor, Gravity Park, etc.), faleza Constanța (Acvariul, Cazino Constanța), portul turistic.

Pentru analiza sistemului de spații verzi și dotări de agrement au fost delimitate o serie de criterii, care au fost aplicate fiecărei tipologii identificate, respectiv: localizare, destinație, accesibilitate, amenajare, vegetație.

SPAȚII VERZI	PARC	SCUAR CAROSABIL	SCUAR REZIDENȚIAL	SPAȚII VERZI DE TIP SPONTAN	PLANTAȚII DE ALINIAMENT
1 LOCALIZARE	amplasat în zona lacurilor	în zonele adiacente intersecțiilor carosabile, cu scop de organizare a circulației auto	în cvartalele de locuințe colective	-în zonele de periferie -spații rămase libere în urma demolărilor, zone în curs de structurare, zone destructurate	Dispersat, în zone distincte ale orașului
2 DESTINAȚIE	agrement	rol funcțional de organizare a sistemului carosabil	rol de agrement și petrecere a timpului liber, loc de joacă	spontane	Rol de direcționare, umbrire
3 ACCESIBILITATE	acces public	inaccesibile pietonilor	acces public	variabil – acces privat, sau necontrolat	Acces public
4 UTILIZARE	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	neutilizate	utilizare intensă de către locuitori	utilizare spontană, sau lipsă de utilizare	medie
5 AMENAJARE	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde neamenajat	spațiu verde amenajat
6 VEGETAȚIE	amenajată întreținută de tip liniar, masiv, grup vegetație înaltă, medie, joasă	amenajată întreținută vegetație joasă (criterii de vizibilitate)	amenajată stare medie vegetație joasă, medie, înaltă	neamenajată, spontană, neîntreținută, înaltă, medie, joasă	amenajată stare medie vegetație înaltă, medie, joasă.

Tabel 1 - Criterii pentru analiza sistemului de spații verzi;

DOTĂRI DE AGREMENT		ZONE DE AGREMENT NATURALE		ZONE DE AGREMENT AMENAJATE		
		Plajă	Micrezervația Naturală	Faleză Constanța	Portul turistic	Baze sportive
1	LOCALIZARE	adiacente zonei de mal de apă	sud-estul Lacului Tăbăcăriei	zona centrului vechi	zona centrului vechi	dispersat, în zone distincte ale orașului
2	DESTINAȚIE	agrement	expozițional	agrement	agrement	sport - agrement
3	ACCESIBILITATE	acces public	acces public controlat	acces public	acces public	acces controlat
4	UTILIZARE	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	utilizare controlată	utilizare intensă de către locuitori și turiști	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	utilizare medie
5	AMENAJARE	spațiu natural amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat
6	VEGETAȚIE	spontană, naturală, rarefiată	amenajată întreținută vegetație înaltă, medie, joasă	amenajată stare medie vegetație joasă, medie, înaltă	spontană, vegetație joasă, medie, înaltă	amenajată întreținută vegetație înaltă, medie, joasă

Tabel 2 - Criterii pentru analiza dotărilor de agrement;

Una dintre principalele disfuncții ale zonei analizate este lipsa legăturilor pietonale și a coerenței spațiilor verzi la nivel urban, precum și lipsa tranziției unor suprafețe mari de teren destinate unor funcțiuni majore către țesutul urban al orașului. Se remarcă lipsa unui sistem verde coerent, dotările de agrement și spațiile verzi nu sunt conectate la nivel pietonal, funcțional și compozițional.

Potențialul zonei de studiu constă în proximitatea față de resursele de spații verzi existente și dotări de agrement. De asemenea, caracteristicile actuale ale terenului ce a generat P.U.Z. permit realizarea unui ansamblu care se poate racorda la elementele existente al sistemului de spații verzi și în același timp să acționeze ca un element conector între acestea.

Studiu de siluetă urbană și volumetrie

Situl studiat este ancorat într-un țesut urban regulat cu caracter predominant rezidențial și cu inserții de funcțiuni mixte importante la nivelul Municipiului Constanța precum Stadionul Gheorghe Hagi, Palatul Copiilor și Micrezervația Constanța. Altimetria fondului construit existent este în general constantă, cu un regim mic de înălțime. În imediata vecinătate nu există în prezent accente verticale, accentele volumetrice putând fi considerate Palatul Copiilor și ansamblul stadionului Farul.

Silueta zonei de studiu propune o variație în trepte a regimului de înălțime, relaționată cu țesutul din vecinătăți pentru a crea o tranziție între existent și propus. De asemenea, se propune un **accent de înălțime** (100m – P+24) pe latura adiacentă străzii Soveja, ce va reprezenta un reper la nivelul imaginii urbane percepute, marcând în același timp importanța sa funcțională.

Silueta zonei de studiu se află în strânsă relație cu subzonele funcționale existente și este caracterizată în marea majoritate de planaritate, având fluctuații de înălțime în zona locuințelor colective. Specificul zonei la nivelul siluetei urbane constă în elementele reper aferente stadionului Gheorghe Hagi, reprezentate de instalațiile de nocturnă, aflate într-un dialog cu accentul de înălțime propus. Volumetria propusă va sparge liniaritatea siluetei zonei de studiu, valorificând potențialul amplasamentului.

Amplasamentul terenului ce a generat PUZ reprezintă o oportunitate de dezvoltare, de relaționare și ancorare în contextul local. Mixitatea de funcțiuni din zona de studiu oferă prilejul dezvoltării unei soluții care să joace rolul unui liant și a unui potențator, transformând situl într-un ansamblu funcțional al cărui elemente pot face parte dintr-un sistem complex, un pol de atracție la nivel municipal.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța

Conform încadrării în Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța, cuprins parțial în subzona ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - și parțial în subzona ZRV2b – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive – conform actelor de proprietate și planurilor cadastrale anexate.

Încadrare funcțională, nr. 1292 din 26.04.2023 și respectiv 1978 din 17.07.2023

Prin P.U.G. Municipiul Constanța - terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat parțial în **subzona ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban și parțial în subzona ZRV2b – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive.**

Bilanțul suprafețelor cuprinse în prezentul studiu, obținute prin suprapunerea extraselor de plan cadastral și planului de dispunerea a UTR-urilor, conform PUG:

Nr Lot	Nr Cadastral	Suprafață	UTR ZRCC1		UTR ZRV2B	
			mp	% nc	mp	% nc
1/11	230240	6,784.00	0.00	0.0%	6,784.00	100.0%
2/11	230241	6,014.00	1,689.70	28.3%	4,324.30	71.7%
3/11	230242	4,888.00	4,888.00	100.0%	0.00	0.0%
4/11	259940	1,000.00	1,000.00	100.0%	0.00	0.0%
	259941	3,438.00	3,438.00	100.0%	0.00	0.0%
5/11	230244	10,943.00	8,868.26	81.00%	2,074.74	19.00%
6/11	230245	5,687.00	5,687.00	100.0%	0.00	0.0%
7/11	230246	5,040.00	5,040.00	100.0%	0.00	0.0%
8/11	244249	952.00	952.00	100.0%	0.00	0.0%
9/11	241958	731.00	731.00	100.0%	0.00	0.0%
10/11	246392	323.00	323.00	100.0%	0.00	0.0%
11/11	258190	40,088.00	37,507.59	93.6%	2,580.41	6.4%
			70,124.55		15,763.45	
Total suprafață		85,888.00		81.65%		18.35%

Tabel 3 - Bilanțul suprafețelor realizat pe numere cadastrale;

Reglementări conform PUG privind subzona ZRCC1:

UTILIZĂRI ADMISE

- *utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;*
- *se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;*
- *se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;*
- *instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;*
- *lăcașuri de cult;*
- *edituri, media;*
- *servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;*
- *comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;*
- *depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;*
- *hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;*
- *loisir și sport în spații acoperite;*
- *parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;*
- *grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.*
- *toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.*

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;*
- *se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.*

UTILIZĂRI INTERZISE

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *construcții provizorii de orice natură;*
- *depozitare en gros;*
- *depozitari de materiale refolosibile;*
- *platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.*

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

- conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- **POT_{maxim} = 80%** exclusiv echipamente publice
- **POT_{maxim}** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
- în toate cazurile **POT_{maxim}** poate fi acordat prin CU, numai dacă se respectă cerințele minimale de amenajare de spații plantate și de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- conform PUZ, cu următoarele condiționări:

CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = în funcție de numărul maxim de niveluri:

- **P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4**
- **P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0**
- la construcții cu **P + 8 niveluri** și peste, **CUT** poate crește cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de **5.0**.

CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUT_{maxim} poate fi depășit cu maximum **2.0** în următoarele împrejurări:

- dacă o dată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;**
- dacă o dată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;**

dacă o dată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie sau Siutghiol etc.).

Reglementări conform PUG privind subzona ZRV2b:

UTILIZĂRI ADMISE:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite; amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.
- în toate cazurile sunt admise activitățile de bază ale zonei plantate, activități ale funcțiunilor complementare care susțin funcțiunea principală precum și activități de întreținere curentă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite; nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;

- *se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.*

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- *conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- *conform studiilor de specialitate avizate conform legii;*

(extras PUG Municipiul Constanța)

3.3 Valorificarea cadrului natural

Ansamblul propus valorifică într-un mod coerent și sustenabil contextul natural și peisajer specific zonei Tăbăcăriei, caracterizat prin prezența lacului, a parcului și a zonei de agrement din vecinătate. Amplasamentul beneficiază de o poziție strategică la limita dintre țesutul urban consolidat și zona verde de interes municipal reprezentată de Parcul și Lacul Tăbăcăriei, respectiv Microrezervația Constanța.

Prin reglementările propuse, PUZ-ul urmărește integrarea ansamblului într-un sistem urban coerent, în care spațiile verzi și traseele pietonale devin elemente de continuitate între mediul natural existent și noul cadru construit. Conceptul urbanistic al intervenției se bazează pe crearea unei rețele verzi interne, alcătuită din scuaruri, grădini publice și plantații de aliniament, ce vor funcționa ca extensii ale parcului și coridoare de legătură pietonală către acesta.

Sunt propuse suprafețe verzi ample, atât pe sol natural, cât și la nivelul teraselor și acoperișurilor verzi, contribuind la reglarea microclimatului local, la reducerea efectului de insulă de căldură și la îmbunătățirea calității aerului. Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic, cu vegetație specifică zonei, adaptată condițiilor climatice locale, asigurând coerență vizuală și ecologică cu Parcul Tăbăcăriei și Microrezervația.

În relație cu cadrul natural, ansamblul funcționează ca un pol de atractivitate urbană și recreere, deschis publicului. Prin traseele pietonale continue, zonele de promenadă și amenajările peisagistice, se creează o serie de legături directe și vizuale către lac și parcul urban, favorizând mobilitatea lentă și experiența integrată a spațiului urban și natural.

Astfel, ansamblul propus nu doar se aliniază contextului natural existent, ci îl potențează, generând un cadru urban de înaltă calitate, în care relația dintre construit și natură este una de complementaritate și valorizare reciprocă. Noul sistem de spații verzi și trasee pietonale devine un element activ de continuitate în cadrul coridorului ecologic și recreativ al zonei Tăbăcăriei,

contribuind la consolidarea coerenței peisajului urban și la valorizarea identității municipiului Constanța.

3.4 Modernizarea Circulațiilor

Ținând cont de dezvoltarea propusă și viitoarele funcțiuni, noile străzi propuse prin proiect vor asigura preluarea fluxurilor auto și vor asigura accesibilitatea la nivelul întregii zone. Astfel, se propun noi circulații în prelungirea străzilor Dragoslavele, Viceamiral Ioan Murgescu și Ciprian Porumbescu, ale căror fluxuri vor fi descărcate în strada Chiliei precum și în noua circulație paralelă acesteia, cu rol colector, amplasată de-a lungul limitei vestice a sitului.

Se propune o serie de străzi locale de deservire precum și circulații pietonale ce vor fi folosite pentru asigurarea accesului către zonele cu funcțiuni mixte. Spre limita vestică, circulația cu rol colector va fi acompaniată de un pietonal cu caracter comercial, al cărui traseu va începe de la intersecția cu strada Panait Cerna și va merge către nord spre strada Soveja.

În ceea ce privește **etapizarea investițiilor**, se va realiza într-o primă etapă drumul dinspre Palatul Copiilor, paralel străzii Chiliei și drumul ce va delimita insula situată la est față de Lidl, urmând a se realiza în faze succesive drumurile aferente fiecărui cvartal în parte, către strada Panait Cerna.

În ceea ce privește parcajele, acestea vor fi asigurate atât la sol în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite după cum urmează:

FUNCTIUNI MIXTE				
	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)	PARCĂRI	
COMERT/SERVICII	88,878	26,664	548	
BIROURI		17,776	222	
HOTEL/ APARTHOTEL		44,439	533	

REZIDENȚIAL				
	ADC(mp)	apartamente	PARCARI	LOCUITORI
P+2- P+24	207,383	2,074	min 2490 - max 4148	6222.00

Tabel 4 – Centralizarea numărului de locuri de parcare pe tipuri de funcțiuni;

Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.

Etapizarea și asumarea investițiilor în ceea ce privește amenajarea circulațiilor publice și realizarea echipamentelor edilitare vor putea face obiectul unor parteneriate public-private.

3.5 Zonificarea funcțională propusă – Elemente de regulament

(extras PUG Municipiul Constanța)

RLU aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, prevede pentru subzona ZRCC1:

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4.0 metri**, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim **3.0 m**, sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3.0 m**, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri** (aliniament posterior) cu excepția parterului;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește **20.0 m** față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum **8.0 mp**.

Înălțimea maximă admisibilă:

conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu 6 fire de circulație, **P+6** pe străzile cu 4 fire de circulație și **P+3** pe străzile cu 2 fire de circulație;
- nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament
- în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
 - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de maximum **50.0 metri** pe străzile de **6 și 4** fire de circulație, respectiv de maximum **25.0 metri** pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
 - se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0 metri** de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
 - se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească **P+3** niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.
 - în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

(extras PUG Municipiul Constanța)

Tinând cont de prevederile Planului Urbanistic General pentru terenul studiat, se propun următorii coeficienți urbanistici, încadrându-se în reglementările acestuia:

POT maxim = 50% pentru suprafața aferentă subzonei UTR ZRCC1

și **POT maxim = 10%** pentru subzona ZRV2b

CUT maxim = 4.0 pentru suprafața aferentă subzonei UTR ZRCC1

Și **CUT maxim = 0.4** pentru subzona ZRV2b

Regimul de înălțime propus urmărește realizarea gradarea volumetrică, pornind de la preluarea cornișei aferente frontului învecinat de pe strada Chiliei – respectiv un regim de înălțime P+2 etaje (10 m), crescând către interiorul insulei cu imobile P+5 etaje (20 m), P+12 etaje (55 m), urcând până la P+20 etaje (80 m) spre parcul Palatului Copiilor.

Se propune, de asemenea, un accent de înălțime amplasat spre intersecția dintre Strada Soveja și Strada Chiliei de 99 m, corespunzând unui regim de înălțime de P+24 etaje.

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

Bilanț teritorial la nivelul terenurilor ce au generat PUZ

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători)						
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
ZRCC1	ZRCC1-a	Suprafață construită la sol (MAX)			35,079.16	50%
		Suprafață desfășurată (max)			280,633.28	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	70,158.32	100%
		P.O.T.		80%	35,079.16	50%
		C.U.T.		5.0	280,633.28	4
		H maxim	Nu se limitează înălțimea maximă admisă		P+24 (99.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI		min. 30%	21,047.50	min. 30%
		din care Spații verzi pe sol natural		min. 30%	4,209.50	20%
		Spații verzi peste subsol, terase			2,104.75	10%
		Suprafață circulații și amenajări			14,031.66	20%
ZRV2b	ZRV2b-a	Suprafață construită la sol (MAX)			1,572.97	10%
		Suprafață desfășurată (max)			6,291.87	
		Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	15,729.68	100%
		P.O.T.		cf. studii de specialitate	1,572.97	10%
		C.U.T.		cf. studii de specialitate	6,291.87	0.4
		H maxim	cf. studii de specialitate		P+44 (17.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		min. 30%	7,864.84	min. 50%
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			6,291.87	40%
		Suprafață circulații și amenajări			6,291.87	40.00%
		TOTAL	85,888.00	100.00%	85,888.00	100.00%

Tabel 5 – Bilanț teritorial propus;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru asigurarea condițiilor optime de dezvoltare ale zonei studiate, este necesară gândirea coerentă și identificarea oportunităților de dezvoltare, astfel încât să se prevadă încă de la faza întocmirii PUZ-ului zonei (cu caracter de documentație coordonatoare) - extinderea rețelelor existente și dezvoltarea unora noi. Simultan cu identificarea viitoarelor necesități se va avea în vedere realizarea unei preordonări ale rețelelor propuse, astfel încât să existe certitudinea că dezvoltarea ulterioară a rețelelor poate fi asigurată în limitele de gabarit ale infrastructurii propuse, ținând cont de prevederile în vigoare privind pozarea rețelelor îngropate.

	FUNCȚIUNE	BIROURI	LOCUINȚE COLECTIVE	TURISM	COMERȚ	AGREMENT/ SĂNĂTATE
	TOTAL AC (mp)	3700	12996	810	9720	2630
	TOTAL ADC (mp)	48100	173902	20250	38246	15763
	NR APARTAMENTE	-	1956	-	-	-
	CONSUM APĂ	10 l/s	26 l/s	3 l/s	15 l/s	15 l/s
	DEBITE CANALIZARE	10,5 l/s	32 l/s	4,5 l/s	16,5 l/s	16,5 l/s
CONSUM ENERGIE ELECTRICĂ PRIMARĂ* *Din care 30% trebuie asigurat din surse regenerabile	CONSUM/MP/AN	94.7	99.1	96.5	95.5	93.4
	CONSUM TOTAL	4555070	17233688.2	1954125	3652493	1472264.2
	mwh/an	4555.07	17233.69	1954.125	3652493.493	1472.264

Tabel 6 – Breviar de calcul pentru necesarul de debit apă;

Încălzirea se va asigura în sistem hibrid cu pompă de căldură sol-apă pentru primăvară, toamnă și parțial în sezonul de iarnă. Pentru perioadele de vârf cu temperaturi exterioare extreme, mai mici de -10 grade C, se vor utiliza surse alternative clasice.

La nivelul ansamblului, prepararea apei calde se va realiza prin intermediul panourilor solare. Pentru răcirea spațiilor colective se vor utiliza pompe de căldură individuale aer-aer, în timp ce pentru răcirea funcțiunilor de tip birouri, turism, comerț și agrement, se vor utiliza pompele de căldura sol-apă.

Apa pluvială se va reutiliza pentru irigarea spațiilor verzi.

Iluminatul se va face cu becuri LED, iar pentru exterior se vor asigura panouri solare. Pe timp de primăvară, 30% din consumul de energie primară se va asigura din surse regenerabile.

În cazul în care în urma studiilor de soluție, prin proiect se impune modernizarea sau extinderea rețelelor publice existente, lucrările vor fi asigurate de către beneficiar.

3.7 Protecția mediului

Pentru reducerea și compensarea efectelor asupra mediului se propun următoarele măsuri:

Protecția aerului și reducerea emisiilor:

- Crearea unei rețele interne de circulații care să favorizeze mobilitatea pietonală și utilizarea bicicletelor;
- Amenajarea a minimum 20–25% din suprafața totală a terenului ca spații verzi plantate cu arbori și arbuști;
- Utilizarea speciilor vegetale locale cu rol de filtrare a aerului;

- Amenajarea parcarilor cu suprafețe permeabile și zone plantate pentru reducerea prafului.

Gestionarea apelor pluviale:

- Introducerea sistemelor de colectare și infiltrare controlată (bazine de retenție, rigole ecologice, pavaje permeabile);
- Racordarea controlată la rețeaua publică de canalizare pluvială, cu respectarea capacităților existente.

Zgomot și vibrații:

- Utilizarea tâmplărilor și materialelor de fațadă cu izolare fonică ridicată;
- Limitarea orarului lucrărilor de șantier conform legislației privind zgomotul ambiental.

Sol și deșeuri:

- Gestionarea selectivă a deșeurilor rezultate în timpul execuției și exploatării ansamblului;
- Depozitarea temporară a deșeurilor în spații amenajate, cu predare către operatorii autorizați;
- Utilizarea materialelor de construcție certificate ecologic.

Vegetație și microclimat:

- Crearea de zone verzi cu rol de protecție și recreere, plantate cu vegetație densă, care contribuie la reducerea poluării aerului și fonice;
- Amenajarea de grădini interioare și spații plantate la nivelul dalelor sau acoperișurilor (acoperișuri verzi);
- Realizarea unor plantații de aliniament de-a lungul căilor de circulație.

Implementarea PUZ-ului nu generează impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu. Zona are un nivel de urbanizare ridicat, iar intervenția propusă se integrează în caracterul existent al arealului de studiu. Prin aplicarea măsurilor de protecție și amenajarea de spații verzi generoase, proiectul contribuie la îmbunătățirea confortului urban și a calității mediului în zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pe terenul studiat se propune realizarea unui ansamblu multifuncțional – ce va cuprinde *Locuințe colective, Comerț, Birouri, Servicii și Servicii turistice* – care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.

Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv strada Soveja, Strada Chiliei și Strada Panait Cerna.

Astfel, la nivelul UTR A este propusă o serie de circulații carosabile și pietonale după cum urmează:

- O circulație pe limita de vest a sitului, de la nord la sud, ce unește strada Panait Cerna și strada Soveja;
- Două circulații ce se desfășoară de la est la vest unind strada Chilieii cu circulația de pe latura vestică;
- O circulație cu sens unic în partea de nord a sitului.

Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafețe de 13787.82 (16,06%) din totalul suprafeței terenului ce a generat prezenta documentație.

Totodată, proiectul propune amenajarea de spații verzi și zone de recreere cu caracter semipublic, care pot fi considerate de utilitate publică locală, contribuind la îmbunătățirea calității mediului și a confortului urban. În vecinătate există dotări publice importante (Palatul Copiilor, stadionul Farul, Lacul Tăbăcăriei, Microrezervația Constanța, unități de învățământ, spații comerciale și de servicii), cu care ansamblul se corelează funcțional și morfologic, susținând dezvoltarea coerentă a zonei. În plus, soluția vizează conectarea acestor puncte de interes cu terenurile ce au generat PUZ și prin intermediul unor legături pietonale de tip pasarelă care traversează strada Soveja.

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului – clădiri și infrastructură (ansamblu multifuncțional, locuințe colective, comerț, birouri, servicii) și va rămâne în proprietatea acestuia.

Drumul de pe latura vestică (între Soveja – Panait Cerna) – se va ceda pentru folosință publică. De asemenea, terenul aferent bisericii a fost cedat sub formă de donație.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ținând cont de amplasarea privilegiată – proximitatea față de zona centrală, accesibilitatea ridicată, transportul în comun etc, de tendințele de evoluție ale zonei – amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone mixte de locuire, comerț, birouri și servicii pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și /sau potențiale.

Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu multifuncțional – ce va cuprinde Locuințe colective, Comerț, Birouri, Servicii și Servicii turistice – care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.



**P.U.Z. ANSAMBLU
MULTIFUNCȚIONAL,
LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII
STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-
STR.PANAIT CERNA,
CONSTANȚA**

**REGULAMENT
LOCAL DE
URBANISM**





DENUMIRE PROIECT	PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT, BIROURI, SERVICII Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
BENEFICIAR PROIECTANT GENERAL	S.C. CAMBELA PROD S.R.L. S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
NR. CONTRACT	P43/2023, P47/2023
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA	OCTOMBRIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT MANAGER PROIECT	arh. Cristina ENACHE arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU
Colectiv elaborare	urb.peis. Diana NEAGU urb. Iulian CHIVU
Coordonat	arh. Cristina ENACHE



PIESE SCRISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PREScripții GENERALE

▪ **DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Rolul R.L.U.
- 1.3 Baza legală a elaborării
- 1.4 Domeniu de aplicare
- 1.5 Condiții de construibilitate a parcelelor
- 1.6 Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință
- 1.7 Circulații
- 1.8 Parcaje

▪ **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

▪ **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

▪ **BILANȚ TERITORIAL**

II. PREScripții SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

Prevederi reglementate conform PUZ Lacul Tăbăcărie pentru terenurile cuprinse în zona de studiu

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

PIESE DESENATE

01. Încadrare în zonă
02. Încadrarea în PUG CT
03. Încadrare în PMUD CT
04. Analiza Situației existente - scheme
05. Analiza Situației existente - scheme
06. Analiza situației existente, scara 1:2000
07. Regim juridic
08. Reglementări urbanistice
09. Reglementări circulații
10. Rețele tehnico-edilitare
11. Planșă ilustrare
- 11.1. Propunere de mobilare
12. Planșă concept
13. Scheme de concept – propunere de mobilare
14. Studiu comparativ

LISTĂ FIGURI

Figură 1 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse	10
Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei;	11
Figură 3 – Profile stradale strada Chiliei, strada Panait Cerna și strada Soveja;	12
Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse;	12
Figură 5 – Suprafețe de spații verzi conform HCJC 152/2013;	23
Figură 6 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse;	25
Figură 7 – Zona ZRCC1;	29
Figură 8 – Zona ZRV1a-b;	37
Figură 9 – Zona ZRV2b;	42
Figură 10 - Extras Planșă Reglementări Urbanistice – Plan Urbanistic Zonal Lacul Tăbăcărie, aprobat cu HCL 415/2003	48

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;	9
Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse;	26
Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;	27
Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.	28
Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;	33
Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;	33



I. PRESCRIPTII GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** în scopul construirii
ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chilei, CONSTANȚA

Amplasament: Terenul este cuprins între Str. Soveja, Str. Chilei, str. Panait Cerna, iar la vest se învecinează cu Palatul Copiilor și Stadionul Farul.

- CU 1292 din 26.04.2023**
1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
 2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
 3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
 4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp – dezmembrat în 2 loturi cu numerele cadastrale 259940 în suprafață de 1000 mp și 259941 în suprafață de 3438 mp, conform extrasului de plan cadastral de carte funciară nr.19180/30.01.2024.
 5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
 6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
 7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp
- CU 1978 din 17.07.2023**
8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
 9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
 10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
 11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

Beneficiar: **S.C. CAMBELA PROD S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ROZUA ASOCIAȚII S.R.L**

1.2 Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației “**PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul construirii ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII, STR. SOVEJA – STR. CHILEI – STR. PANAIT CERNA, MUN. CONSTANȚA**” avizată și aprobată de către Consiliul Județean al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Consiliul Județean al Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

De asemenea, în vederea posibilității de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism, loturile ce fac obiectul dezvoltării urbane cuprinse în cadrul prezentei documentații vor fi alipite și vor alcătui un singur număr cadastral, la care se va face referire în vederea calculelor suprafețelor specifice construirii, conform bilanțului teritorial reglementat.

1.3 Baza legală a elaborării

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- Certificatul de urbanism nr. 1978 din 17.07.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Planul Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei” aprobat prin HCL 415/2013
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic și circulație;
- Studiu evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activelor, reconversia forței de muncă etc.
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi, cu analizarea oportunității extinderii acestor tipuri de funcțiuni/utilizări și la nivelul zonei pentru care s-a inițiat PUZ și valorificarea sitului astfel încât să fie diminuat deficitul de spații verzi la nivelul zonei
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană

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

1.4 Domeniu de aplicare

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise construcții conform prezentului regulament pentru subzonele aferente.

În teritoriul situat în sit arheologic și/sau în zona de protecție a acestuia este obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța în faza DTAC. Acesta va stabili condițiile legate de protejarea patrimoniului arheologic prin cercetare arheologică preventivă.

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

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

1.5 Condiții de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 1000 mp, mai puțin construirea de instalații pentru diferite scopuri, construcții edilitare.
- Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție - construcțiile cu caracter provizoriu pentru organizare de șantier, cu respectarea reglementărilor.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.L.U.

1.6 Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - înălțimea maximă admisă.

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

- Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), în zone și subzone funcționale s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Rolul prezentei documentații este de reglementare a zonei delimitate în cadrul Avizului de Oportunitate, în vederea stabilirii condițiilor de intervenție și construire. S-a urmărit stabilirea caracterului și elementelor specifice fiecărei arii reglementate, în funcție de concluziile analizelor și direcțiile de intervenție stabilite. Au fost, astfel, delimitate unități teritoriale de referință și subzone funcționale raportate la subzonele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale, pentru zona de studiu, așa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (aferent terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)

_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale

_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcării

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 și ZRV2b. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate, particularizate și redenumite în cadrul documentației astfel:

Se recomandă și încurajează relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterrane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educational din interiorul țesutului urban*

ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional

ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

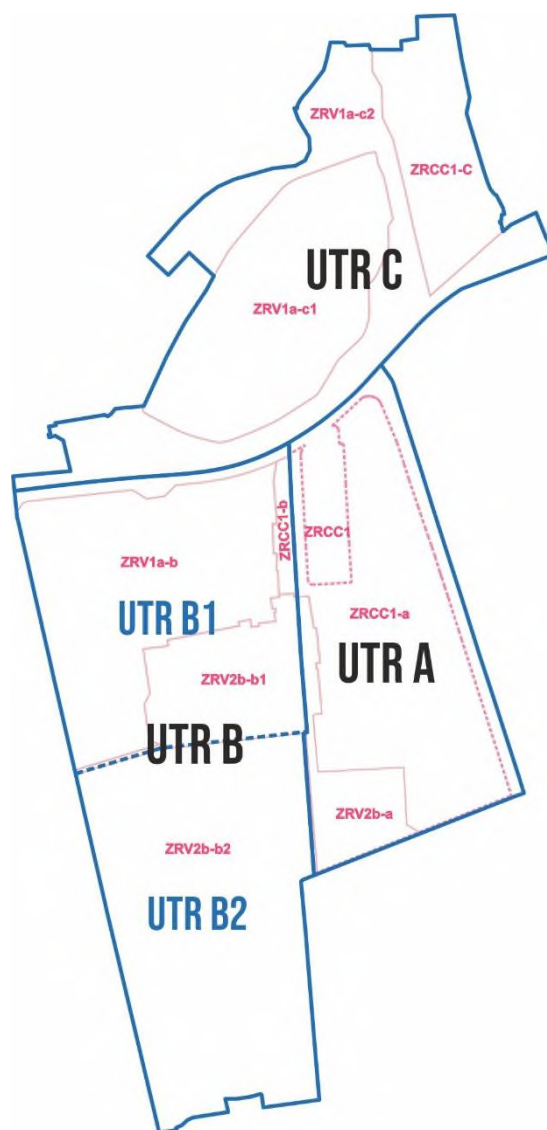
ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*

ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

Zonele și subzonele funcționale preiau prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța și a Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei” aprobat prin HCL 415/2013 și le detaliază specific în funcție de caracterul major identificat.

Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța	UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări	UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale		UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)
		UTR B1	UTR B2	
ZRCC1	ZRCC1, ZRCC1-a	ZRCC1-b	-	ZRCC1-c
ZRV2b	ZRV2b-a	ZRV2b-b1	ZRV2b-b2	-
ZRV1a	-	ZRV1a-b	-	ZRV1a-c1 ARV1a-c2

Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;



Figură 1 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse

1.7 Circulații

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică, în conformitate cu profilele rutiere reglementate și cu prevederile specifice unităților teritoriale de referință, zonelor și subzonelor funcționale.

Zona destinată circulației rutiere menționată mai sus se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

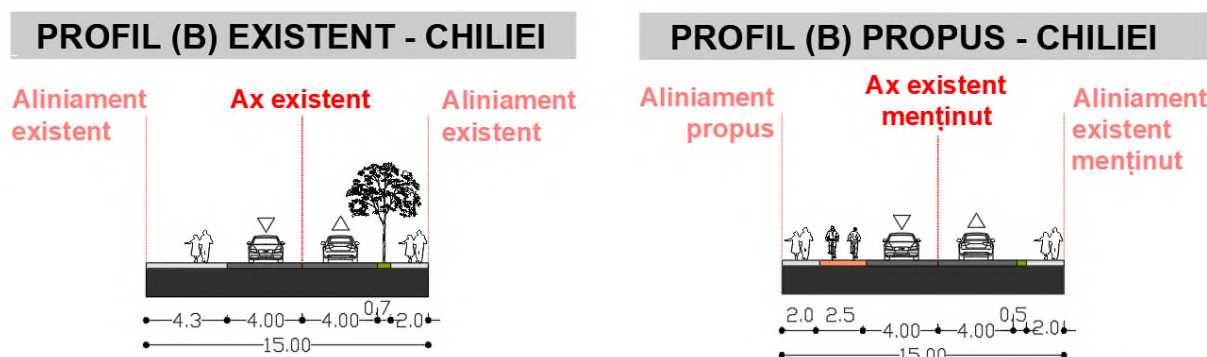
Terenurile grevate de această servitute vor trece în domeniul public, în funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere. **Suprafața destinată exproprierii în vederea realizării/supralărgirii circulațiilor publice se va determina ulterior studiului de pichetare, ce se va realiza la fazele ulterioare.**

Circulațiile pietonale urmăresc o bună irigare a zonei la nivelul traversării și accesibilizării ariei de studiu. În acest sens, se pot realiza circulații pietonale de mai multe tipuri, indiferent de natura juridică a proprietăților:

- Trotuare ce însoțesc circulația rutieră;
- Trasee pietonale în interiorul țesutului urban în vederea realizării unui sistem coerent de spații plantate și spații publice;
- Trasee supra și/sau subterane de traversare a circulațiilor rutiere cu trafic ridicat, în vederea relaționării facile a insulelor urbane și a obiectivelor de interes public;
- Promenade urbane;
- Piațete publice.

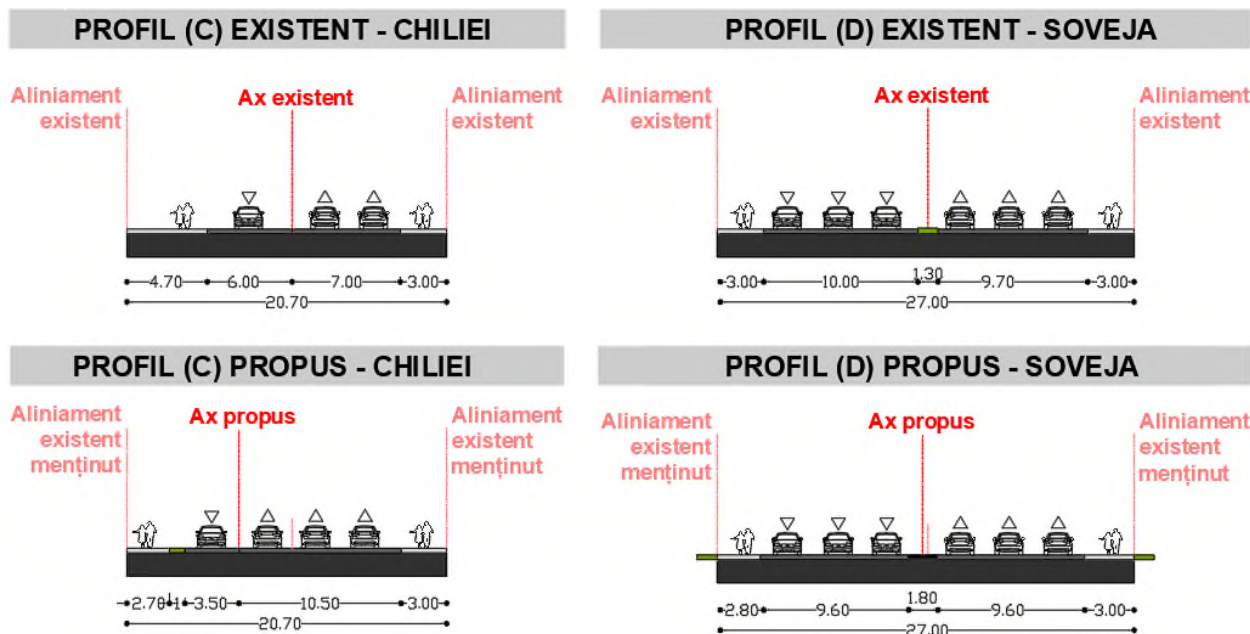
În cadrul zonei de studiu există trei categorii de circulații carosabile:

1. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual și axul drumului, dar modifică profilul stradal: strada Chiliei;

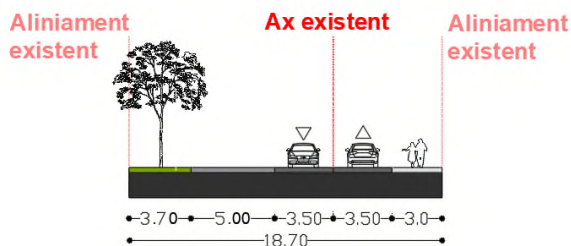


Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei;

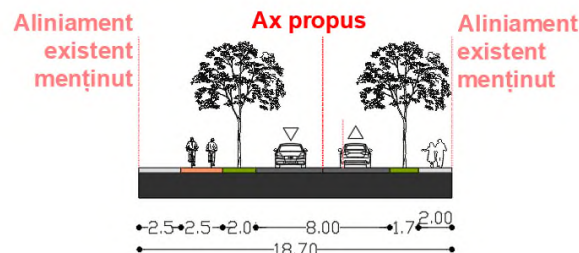
2. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual dar modifică axul drumului și profilul stradal: tronsonul aferent străzii Chiliei la intersecția cu strada Soveja, strada Panait Cerna, strada Soveja;



PROFIL (A) EXISTENT - PANAIT CERNA



PROFIL (A) PROPUȘ - PANAIT CERNA

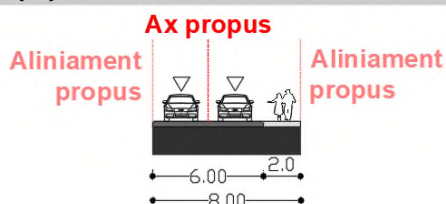


Figură 3 – Profile stradale strada Chilie, strada Panait Cerna și strada Soveja;

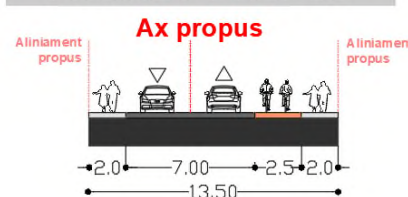
3. Criculații propuse în interiorul UTR A:

- O circulație pe limita de vest a sitului, de la nord la sud, ce unește strada Panait Cerna și strada Soveja;
- Două circulații ce se desfășoară de la est la vest unind strada Chilie cu circulația de pe latura vestică;
- O circulație cu sens unic în partea de nord a sitului.

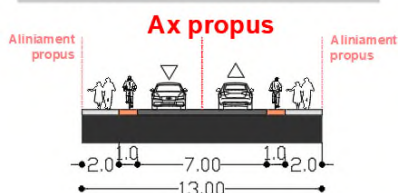
PROFIL (E) PROPUȘ - SENS UNIC NORD-SUD



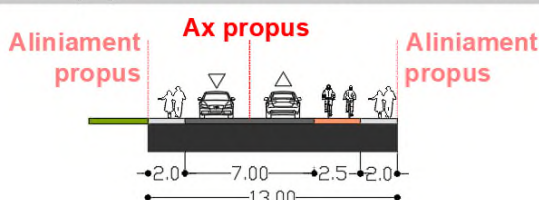
PROFIL F PROPUȘ



PROFIL G PROPUȘ



PROFIL (H) PROPUȘ - COLECTOARE VEST



Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse;

1.8 Parcaje

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

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 3 locuri de parcare. Este obligatorie amenajarea de parcare pentru biciclete egal cu minim 10% din totalul locurilor de parcare pentru automobile prevăzute.

I.8.1. Construcții administrative (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de

partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar - bancare, etc.):

- Se va asigura **1 loc de parcare la 80 mp** din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau **1 loc de parcare la 40 mp** din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

I.8.2. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere sau dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
- Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare;

I.8.3. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație).
- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații¹ cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

I.8.4. Construcții de cult:

- se vor asigura minimum 5 de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv.

I.8.5. Construcții culturale (spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe, etc.):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații² cu suprafața sub 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50-150 mp;
- Pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare SO mp din suprafața utilă totală;
- Se va asigura, suplimentar, minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru, etc.

I.8.6. Construcții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru elevi/studenți, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;
- Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, 1 loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Cămine studențești: se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri de cazare.

¹ Aceste funcțiuni sunt considerate dotări de proximitate, cu o rază mai mică de deservire (maximum 500 de metri - parcurs pietonal), astfel populația, pentru a avea acces la aceste funcțiuni, poate să se deplaseze pe jos.

² idem

I.8.7. Construcții de sănătate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare):

- Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcaje) în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;
- **Policlinici, clinici de specialitate:** se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp din Ad.
- **Creșă, creșă specială:** se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajați, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- **Leagăn de copii, orfelinat:** se vor asigura cel puțin 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- **Azil de bătrâni:** se va asigura 1 loc de parcare la 20 paturi, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare, în special pentru angajați;
- **Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

I.8.8. Construcții sportive (complexuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, stadioane, patinoare, poligoane pentru tir):

- **Terenuri de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;
- **Terenuri de sport cu tribune, stadioane:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri în tribune);
- **Săli de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport;
- **Săli de sport cu tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 1000 locuri în tribune);
- **Ștranduri:** 1 loc de parcare la fiecare 200 mp din suprafața terenului;
- **Piscine acoperite fără tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar);
- **Piscine acoperite cu tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar) plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Terenuri de tenis fără tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis;
- **Terenuri de tenis cu tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;
- **Popicării:** 4 locuri de parcare pentru fiecare pistă de popice.

I.8.9. Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

- Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism ce asigură maximum 3 unități de cazare;
- Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare.
- Motel: se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Pentru personal se va asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare.
- Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi.
- În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/ coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

I.8.10. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective³ sau colective:

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă⁴ de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
- La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
 - Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
 - Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

I.8.11. Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
- activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

I.8.12. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament cu excepția construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/ coafor, comerț și altele asemenea, pentru care necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

I.8.13. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în totalitate sau parțial în interiorul proprietății pe care se realizează investiția, respectivele locuri de parcare se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pe care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe durata existenței imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, cu avizul Comisiei de circulație, în cazul desființării imobilului deservit sau în cazul în care necesarul de locuri de parcare este asigurat în altă modalitate, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

³ Locuințe semicolective sau locuințe colective mici - sunt locuințele colective cu maximum 8 unități locative/clădire.

⁴ Suprafața utilă reprezintă suprafața locuibilă definită astfel: suprafața utilă cu excepția spațiilor tehnice, spațiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor și a garajelor.

I.8.14. Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii conform prevederilor normelor în vigoare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

2.1.1 Zone cu valoare peisagistică

Autorizarea, în zone cu valoare peisagistică identificate ca atare prin studii și/sau documentații de urbanism aflate în vigoare, a executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2.1.1 Zone cu elemente de patrimoniu cultural construit

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit:

- de interes național – se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor;
- de interes local – se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Culturii.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

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

În prezentul regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea, în prealabil a obligației efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, necesare funcționării în bune condiții a construcției / construcțiilor, de către investitorii interesați.

2.2.4 Asigurarea compatibilității funcționale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

2.2.5 Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului este stabilit pentru fiecare unitate teritorială de referință – zonă și subzonă funcțională în parte. Acesta trebuie armonizat cu situația particulară a parcelei pe care se inițiază investiția, conferită de localizare, accesibilitate, afectare urbanistică, geometria parcelei, țesut urban, construcții învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

2.2.6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

2.2.7 Amplasarea panourilor de afișaj publicitar

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCL 105/2021, cu modificările și completările ulterioare.

2.2.8 Iluminatul arhitectural

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectul arhitectural.

Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.

Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

a. Piese scrise:

- memoriu tehnic de arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului;
- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice;

b. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de

energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performanțe și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.

- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor și retragerile minime obligatorii sunt detaliate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională cuprinsă în prezenta documentație de urbanism.

2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

Retragerile față de drumurile publice vor respecta prevederile din prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.
- amenajări de spații publice corespunzătoare caracterului drumului (trotuare, spații verzi, locuri de stat etc)

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și prezentului regulament.

2.3.3 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta în funcție de prevederile corespunzătoare fiecărei subzone funcționale din prezentul regulament, după cum urmează:

- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă conform prevederilor prezentei documentații, dacă este specificat în cadrul RLU, dacă se respectă coerența și caracterul

fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.
- Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- În cazul zonelor neconstituite construcțiile vor respecta o aliniere obligatorie a fațadelor la o distanță de minim 5,0 m față de aliniament, cu excepția clădirilor de cult, instituțiilor publice, a extinderii și modernizării construcțiilor existente la momentul aprobării prezentului regulament;
- În cazul clădirilor de cult nou realizate, este permisă modificarea retragerii de la aliniament față de regula generală a zonei, în acord cu cerințele specifice funcționale și/sau estetice, în vederea favorizării constituirii unui reper zonal, dar nu mai puțin 3 m;
- În situația în care reglementarea urbanistică prevede alinierea obligatorie a construcțiilor retrasă sau nu de la aliniamentul stradal:
 - se permite retragerea parterului din considerente funcționale, tehnice sau estetice, cu condiția respectării alinierii în planul etajului/etajelor.
 - se permite realizarea unui element arhitectural în planul fațadei ce poate depăși cu maxim 1.5 m alinierea obligatorie, pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea frontului, înălțat cu minim 4,5 m deasupra cotei terenului amenajat.
 - în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 1,5 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
 - balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.
 - Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- În cazul zonelor constituite, se va respecta alinierea generală a zonei.
- Se vor respecta prevederile cu privire la retragerile construcțiilor din cadrul prezentului regulament.

2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, care se vor realiza respectând Codul Civil actualizat și prezentul regulament, ținând cont de prevederile O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordin 994/2018, sau având acordul proprietarilor referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, în regim izolat; retragerile față de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim

jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- Retragera față de limita posterioară va fi, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cazul în care una dintre construcțiile amplasate pe o aceeași parcelă are o funcțiune care necesită iluminare naturală, distanța minimă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, în situația în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva; această distanță poate fi redusă până la minim 6m doar cu condiția realizării unui studiu de însorire care să demonstreze asigurarea condițiilor necesare; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.
- În situația în care distanțele dintre clădirile de pe aceeași parcelă nu sunt precizate în cadrul planșei de reglementări urbanistice, vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1 Accaturi carosabile

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

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;

2.4.2 Accaturi pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accaturi pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, pasarele pietonale, precum și orice

cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.

2.5.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează, în cazul investițiilor private, de către investitor sau beneficiar, în întregime sau parțial în situația inițierii unui parteneriat public-privat, după caz, în condițiile legii.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, sau parțial în situația parteneriatelor.

Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1 Parcelarea

În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a

regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament. Pentru lotizări ulterioare ale parcelelor propuse prin PUZ, divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

2.6.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

Înălțimea maximă se măsoară între cota terenului amenajat (CTA) (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

Înălțimea în metri a etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al zonei de reglementare în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, acesta va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. Demisolul va fi socotit ca nivel normal, suprateran, la calculul numărului maxim de nivele admise.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și al C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

2.7.1. Spații verzi

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea suprafețelor minime de spațiu verde reglementate în cadrul H CJ Constanța nr.152 din 2013 privind *stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*.

Astfel, în funcție de destinație, se vor prevedea următoarele procente de spațiu verde, suprafața fiind calculată raportat la totalul terenului rezultat ulterior realizării obiectivelor de utilitate publică, respectiv:

	Denumire subzonă funcțională	Suprafață spații verzi Cf HCJC 152/2013
1	Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primărie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
2	Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri de persoane), burse de valori și mărfuri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	60%
3	Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii autoservice - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
4	Construcții de cult (lăcașe de cult, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	40%
5	Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniri, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografie, săli de teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	30%
6	Construcții de învățământ (grădinițe, școli, licee, învățământ cu nivel superior, creșe) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	30%
7	Construcții și amenajări sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de agrement pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicării) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	40%
8	Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
9	Construcții industriale - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție	50%
10	Blocuri de locuințe - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	30%
11	Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	5mp/locuitor
12	Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensare și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție	15mp/persoană

Figură 5 – Suprafețe de spații verzi conform HCJC 152/2013;

În cadrul unei Unități Teritoriale de Referință, calculul suprafeței de spațiu verde aferent unei noi investiții se va realiza raportat la întreaga subzonă funcțională din cadrul UTR-ului din care face parte, respectând conceptul unitar integrator al prezentei documentații PUZ.

2.7.2 Împrejmuiri

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

- în cazul instituțiilor publice, zonelor ce necesită protecție și alte asemenea, față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 metri; împrejmuirea se poate realiza doar în situația în care nu obturează sau împiedică buna parcurgere a spațiului, așa cum este concepută în prezenta documentație;
- în cazul instituțiilor de învățământ, împrejmuirile se vor realiza conform normelor și normativelor legale specifice, precum și în acord cu tema de proiectare, conceptul de arhitectură și cerințele beneficiarului;
- față de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiunilor publice, serviciilor și funcțiunilor de comerț și

de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (grădinițe private etc) dacă există cerințe funcționale ce necesită împrejmuire; În această situație, împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private);

- în situațiile permise, împrejmuirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia;
- în situațiile permise, porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- nu vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional, dotările și instituțiile publice ce nu necesită în mod obligatoriu împrejmuire (pentru siguranță sau alte motive de protecție).

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 m cu soclu opac de maxim 0,90 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), în zone și subzone funcționale s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale, pentru zona de studiu, așa cum este definită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 189756 din 02.10.2023:

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (aferent terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)

_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale

_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei

Unitățile teritoriale de referință A și B cuprind următoarele zone și subzone funcționale, preluate din RLU – PUG Municipiul Constanța, particularizate și detaliate pentru zona de studiu:

ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - *Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban*

ZRCC1 -b - *Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educațional din interiorul țesutului urban*

ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional

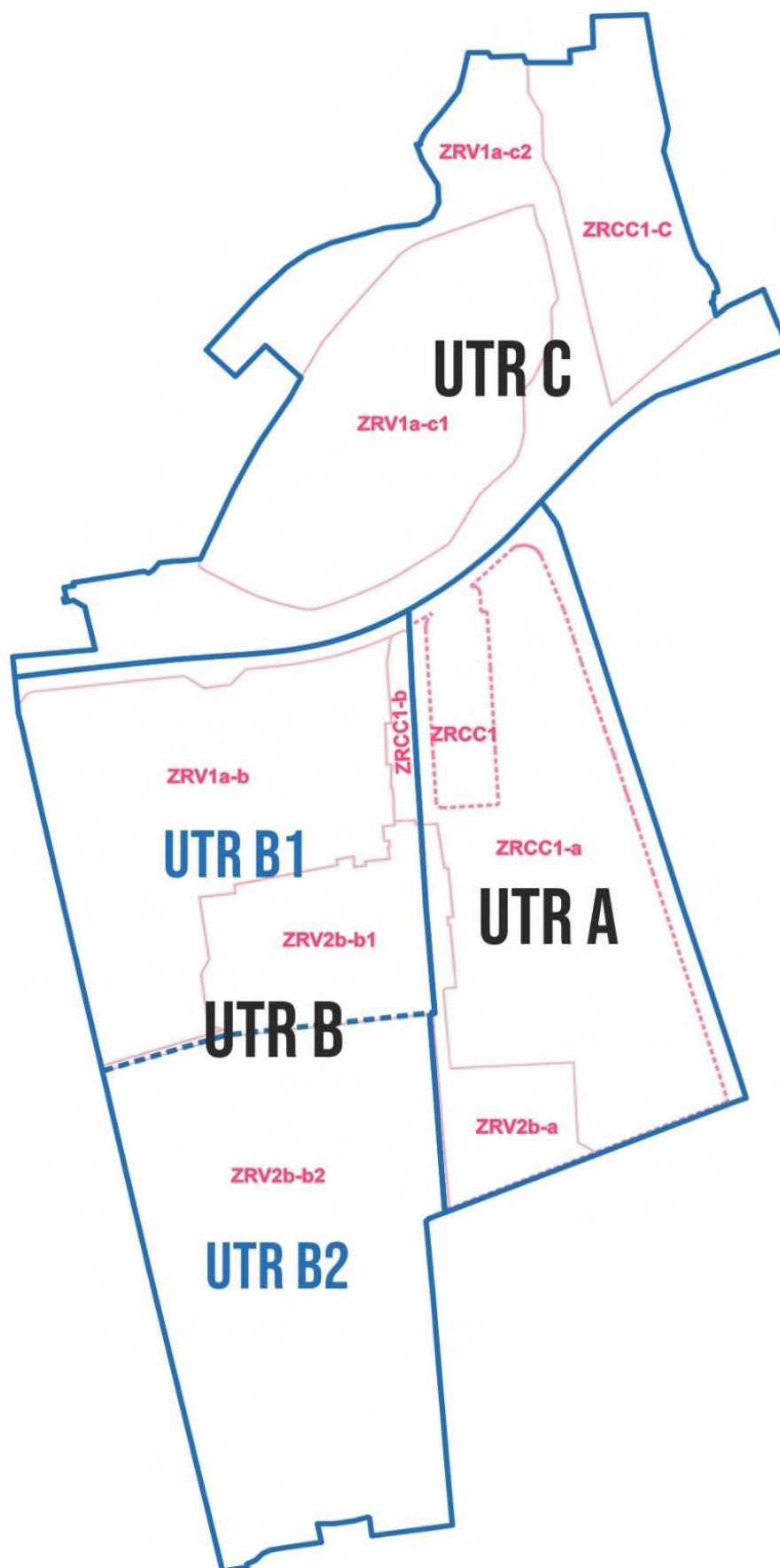
ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

ZRV2b-b1 - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*

ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei preia prevederile Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcăriei” aprobat prin HCL 415/2013.



Figură 6 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse;

Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța sau PUZ aprobat	UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări	UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale		UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcărie aprobat cu HCL 415/2003)
		UTR B1	UTR B2	
ZRCC1	ZRCC1, ZRCC1-a	ZRCC1-b	-	ZRCC1-c
ZRV2b	ZRV2b-a	ZRV2b-b1	ZRV2b-b2	-
ZRV1a	-	ZRV1a-b	-	ZRV1a-c1 ZRV1a-c2

Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse;

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 (cu subzonele ZRCC1 și ZRCC1-a) și ZRV2b-a. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate, particularizate și redenumite în cadrul documentației astfel:

Se recomandă și încurajează relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterrane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Art. 1: Prevederile RLU stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele documentației PUZ aprobate.

În vederea posibilității de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism, loturile ce fac obiectul dezvoltării urbane cuprinse în cadrul prezentei documentații vor fi alipite și vor alcătui un singur număr cadastral, la care se va face referire în vederea calculelor suprafețelor specifice construirii, conform bilanțului teritorial reglementat.

Art. 2: Autorizarea executării construcțiilor de orice fel și a amenajărilor în spațiile de interes public din teritoriul Planului Urbanistic Zonal se face în condițiile legii. CLMC poate acorda autorizație de construcție în baza RLU atunci când prevederile acestuia sunt suficiente.

Art. 3: Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni și nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului decât cele prevăzute în prezentul RLU.

Art. 4: Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Art. 5: Dimensiunile parcelor vor respecta condițiile stabilite de prezentul RLU.

Art. 6: În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreaga parcelă.



Art. 7: În situația în care, în urma reglementărilor de circulație care afectează parcelarul existent, rezultă fragmentări neregulate și nefuncționale ale parcelarului și unităților cadastrale, este permis schimbul de proprietate, indiferent de natura juridică a proprietății, în vederea armonizării, întregirii terenurilor și eliminării disfuncțiilor generate.

Art. 8: În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, coeficienții urbanistici pentru parcela rămasă în proprietate privată se vor raporta la limita parcelei inițiale, anterioară cedării suprafeței de teren în domeniul public.

Art. 9: În domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement etc. în scopul creării "SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI" preconizat de PUGMC (planșele de zonificare funcțională și circulație).

Art. 10: Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

Art. 11: Bilanțul teritorial se va raporta la atât la subzona funcțională din cadrul U.T.R. delimitate în cadrul prezentei documentații, cât și la lotul ce face obiectul S.F./D.T.A.C.

Art.12: Orice nouă investiție va prezenta bilanțul teritorial calculat atât la nivelul terenului ce va face obiectul investiției, cât și la nivelul subzonei funcționale din cadrul U.T.R. corespunzător, așa cum sunt delimitate în cadrul prezentei documentații. Astfel, bilanțul va respecta coeficienții urbanistici reglementați la nivelul subzonei funcționale din cadrul U.T.R., în vederea menținerii conceptului și viziunii urbanistice generale.

Bilanțurile vor fi structurate după cum urmează:

BILANȚ RAPORTAT LA TERENUL DESTINAT INVESTIȚIEI

Criteriu	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren				
Suprafață construită La sol				
Suprafață desfășurată				
P.O.T.				
C.U.T.				



Spații plantate	suprafață				
	%				
Regim de înălțime	nr. niveluri				
	H maxim (metri)				
Circulații, platforme	suprafață				
	%				

**BILANȚ INVESTIȚIE RAPORTAT LA ZONA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL UTR DIN CARE
FACE PARTE**

	Criteriu	Prevederi PUZ Str. Soveja..... pentru Subzona x din cadrul UTR y	Existent (realizat și/sau autorizat) Subzonă x din cadrul UTR y	Propunere investiție (raportat la subzona x din UTR y)	Total existent + propunere	
					mp	%
1	Suprafață teren			<i>*suprafață teren ce face obiectul investiției</i>		
2	Suprafață construită la sol					
3	Suprafață desfășurată					
4	P.O.T.					
5	C.U.T.					
6	Spații plantate	suprafață				
		%				
7	Regim de înălțime	nr. niveluri				
		H maxim (metri)				



4. BILANȚ TERITORIAL

U.T.R.	mp	%
UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement	106102.11	22.96%
UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale	208210.97	45.05%
UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei	147887.87	32.00%
Suprafață totală	462200.95	100.00%

Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate;

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători)						
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
ZRCC1	ZRCC1-a	Suprafață construită la sol (MAX)			35,079.16	50%
		Suprafață desfășurată (max)			280,633.28	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	70,158.32	100%
		P.O.T.		80%	35,079.16	50%
		C.U.T.		5.0	280,633.28	4
		H maxim	Nu se limitează înălțimea maximă admisă		P+24 (99.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI		min. 30%	21,047.50	min. 30%
		din care Spații verzi pe sol natural		min. 30%	4,209.50	20%
		Spații verzi peste subsol, terase			2,104.75	10%
		Suprafață circulații și amenajări			14,031.66	20%
ZRV2b	ZRV2b-a	Suprafață construită la sol (MAX)			1,572.97	10%
		Suprafață desfășurată (max)			6,291.87	
		Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	15,729.68	100%
		P.O.T.		cf. studii de specialitate	1,572.97	10%
		C.U.T.		cf. studii de specialitate	6,291.87	0.4
		H maxim	cf. studii de specialitate		P+44 (17.0 m)	
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		min. 30%	7,864.84	min. 50%
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			6,291.87	40%
		Suprafață circulații și amenajări			6,291.87	40.00%
		TOTAL		85,888.00	100.00%	85,888.00

Tabel 4 – Bilanțul teritorial al zonei ce a generat P.U.Z. – UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement.



II. PRESCRIPTII SPECIFICE

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRCC1 este particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

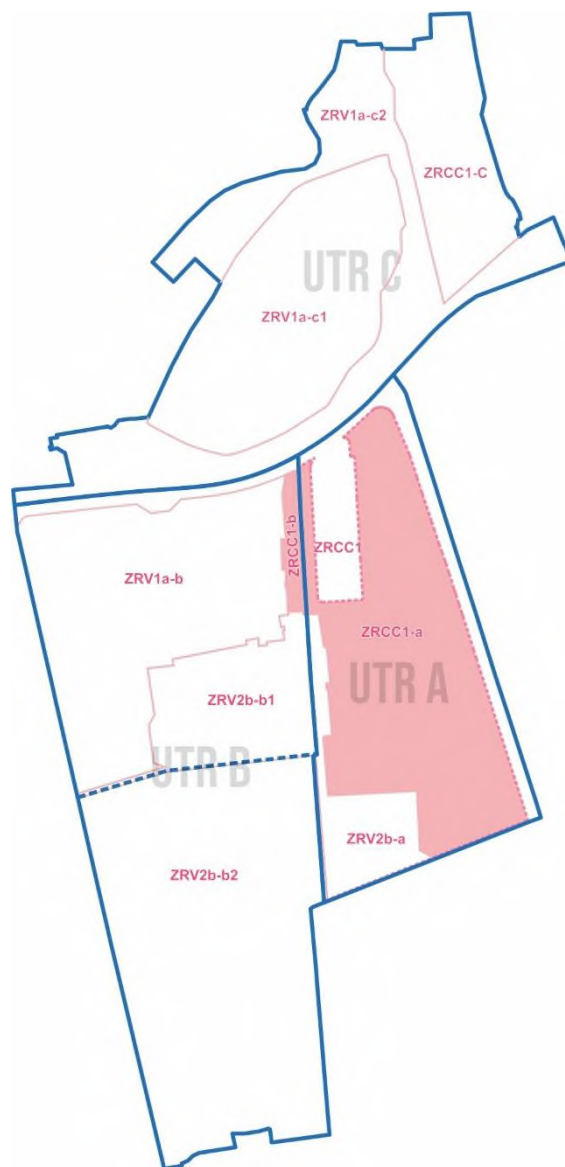
- **ZRCC1** - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - aferent terenului Lidl
- **ZRCC1-a** - Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban

UTR B:

- **ZRCC1 -b** - Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educational din interiorul țesutului urban

UTR C:

- **ZRCC1 -c** - Subzona aferentă dotărilor cultural-educative – muzeale, expoziționale cu caracter specific natural, în vederea expunerii florei și faunei locale (zona COMPLEXULUI MUZEAL PENTRU ȘTIINȚELE NATURII (Delfinariu, Acvariu, Planetariu)



Figură 7 – Zona ZRCC1;

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRCC1 – **Subzona centrelor de cartier**, se menționează:

*„Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC)**, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.*

*Pentru **ZRCC 1**, eliberarea **CU** și **AC** se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.”*

Zona reglementată este în prezent predominant rezidențială, cu inserții de spații verzi și spații sportive, generând direcția generală de investiție către extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, precum și alte tipuri de funcțiuni – de tipul servicii, agrement, comerț, funcțiuni turistice.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul predominant rezidențial și funcțiuni complementare și din domeniul serviciilor și turismului.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRCC1, ZRCC1-a:

- locuințe colective, locuințe individuale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- supermarket integrat în construcțiile propuse sau în țesut, conectat la nivel pietonal;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;
- pasarele pietonale supraterrane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

ZRCC1-b:

- instituții publice, servicii publice și echipamente publice la nivel de cartier;
- spații administrative în legătură cu Palatul Copiilor;
- servicii culturale, educaționale și sociale în legătură cu Palatul Copiilor;
- mic comerț specific zonei de parc, cultură și agrement;
- pasarele pietonale supraterrane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;

ZRCC1-c:

- instituții, servicii și echipamente publice cu caracter cultural – muzeal, educațional, de cercetare, expozițional;
- săli de spectacole, concerte, săli studio, de repetiție;
- pavilioane expoziționale;
- săli de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare;
- teatre sau amfiteatre în aer liber;
- comerț specific activităților culturale (gift shop, cafenea, mici puncte de alimentație publică);
- zonă acces controlat, puncte de informare turistică;
- parking amenajat peisagistic;
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRCC1, ZRCC1-b:

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit spații loisir și sport în spații interioare și/sau exterioare, cu condiția ca acestea să nu fie delimitate prin împrejmuiri opace sau înalte, și să nu prezinte fațade opace.

ZRCC1, ZRCC1-a

- se admite realizarea funcțiunilor de tip hypermarket cu condiția ca acestea să fie integrate în clădirile cu alte funcțiuni majore, și să nu constituie elemente de segregare prin opacizarea și blocarea la nivelul fluxurilor pietonale;

ZRCC1-c:

- toate clădirile vor avea la parter funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- sunt admise funcțiuni fără acces public (ex: cercetare, administrație) cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări și vor fi de tip parking-peisager.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- hypermarketuri de sine stătătoare cu suprafețe dedicate parcajelor la sol care determină întreruperi la nivelul cursivității de parcurgere pietonală a spațiului urban;
- săli de jocuri de noroc, jocuri electronice, biliard, bowling;
- suprafețe de parcare la sol (în aer liber) de mari dimensiuni, asfaltate / betonate, pentru mai mult de 50 de mașini;
- stații de distribuție carburanți, spălătorii auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru terenurile aflate în UTR A se va realiza comasarea parcelelor deținute de același proprietar și eventuala dezmembrare ulterioară în conformitate cu limitele subzone funcționale reglementate;
- terenul se poate parcela pentru realizarea de instituții, servicii, echipamente, a circulații carosabile și pietonale publice, pentru vânzarea de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier, funcțiuni complementare locuirii colective;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 5.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat;
- clădirile care au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului ce adăpostește alte funcțiuni decât locuire și a cărui adâncime va fi determinată în urma necesităților funcționale, tehnologice, sanitare (însorire, ventilație, etc.) și urbanistice;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

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

- Clădirile, indiferent de natura lor, se vor amplasa în regim izolat sau în regim continuu, în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică terenului;
- în cazul în care o dotare sau instituție publică se învecinează cu o funcțiune preponderent rezidențială sau cu o altă funcțiune publică ori biserică, distanța față de limita de proprietate de vecinătate va fi de minim 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în situațiile în care, din motive tehnice sau funcționale stabilite prin tema de proiectare, nu se poate respecta distanța de jumătate din înălțime, aceasta se poate reduce, dar nu mai puțin de 5m în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerile față de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul învecinării pe una dintre limitele UTR sau de subzonă funcțională cu un teren domeniu public și/sau zonă verde – parc, se admite construirea pe limita UTR sau a subzonei funcționale cu condiția relaționării spațiale la nivelul volumetriei, imaginii arhitecturale propuse și traseelor pietonale a celor două unități sau subzone adiacente. Imobilul realizat va prezenta fațade către spațiul public / zona verde învecinat(ă), se interzice realizarea de calcane în situațiile menționate.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe determinate ca urmare a distribuției funcționale și a studiilor de specialitate (însorire, vizibilitate, etc).
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau nou propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției; în cazul circulațiilor propuse, este necesară demararea procedurii de realizare a căii de acces prin dezmembrare și încadrarea destinației terenului ca „drum de acces”;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 – articolul 20 ;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform specificațiilor studiului de trafic și circulații anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul planșei 08 – Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 08 – Plan reglementări urbanistice.
- Este permisă realizarea de legături pietonale independente de circulația carosabilă – supraterrane (pasarele, cursive etc), subterane (pasaje) sau la nivelul solului (trotuare, promenade etc), a căror soluție se va stabili la faza D.T.A.C. / S.F., în funcție de situație;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterrană cât și în subteran, numărul de niveluri necesar fiind determinat în acord cu necesarul tehnic, precum și conform legislației și normativelor specifice în vigoare, armonizate cu tema de proiectare care se încadrează în prevederile urbanistice ale prezentei documentații. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

Pentru terenul încadrat în **ZRCC1-a**, corespunzător parcelelor ce au generat prezenta documentație de urbanism, a fost calculat necesarul de locuri de parcare, astfel:

	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)*	PARCĂRI*
COMERȚ/SERVICII	88,878	23246	478
BIROURI		48100	601
HOTEL / APARTHOTEL		20250	324

Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;

FUNȚIUNE REZIDENȚIALĂ					
	ADC(mp)	Apartamente *	PARCĂRI*	LOCUITORI *	Mod de calcul locuri de parcare
P+2- P+24	256329	1956	min 4379 - max 5945	5869	1 loc de parcare / apartament 100mp + 20% vizitatori

Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

**Suprafețele aferente categoriilor de funcțiuni, numărul locurilor de parcare și numărul de locuitori sunt aproximative și corespund soluției de ilustrare din cadrul prezentei documentații; pentru etapa DTAC se vor calcula cu exactitate, în conformitate cu modul de calcul specificat în cadrul tabelelor.*

- Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normativelor în vigoare și normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCC1:

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- Nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe străzile de **6** și **4** fire de circulație, respectiv de maximum **25.0** metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- Se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ZRCC1-a:

Pe terenul încadrat în subzona ZRCC1-a se urmărește realizarea unui ansamblu format din:

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări, clădiri de parcare etc) cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+5E, cu o înălțime maximă de 10,00 - 20,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+10E, cu o înălțime maximă de 35,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+12E, cu o înălțime maximă de 43,00m

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+15E, cu o înălțime maximă de 55,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+20E, cu o înălțime maximă de 80,00m
- Imobil ce cuprinde funcțiunile de hotel, apart-hotel, birouri, comerț, servicii – accent de înălțime cu regim de înălțime 3S+P+24E, cu o înălțime maximă de 99,00m

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Realizarea de supanțe și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

ZRCC1-b:

- Înălțimea maximă admisă este P+3 etaje;
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ZRCC1-c:

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+1 niveluri, cu înălțimea la cornișă de max 8,5 m pentru construcțiile administrative, și maxim 22 m la sălile expoziționale, muzeale, de spectacole.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor propuse (ansamblu rezidențial și funcțiuni conexe, funcțiuni culturale, sociale, educaționale, comerciale, administrative etc), precum și exprimării prestigiului investitorilor sau a impactului preconizat, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al unei noi dezvoltări urbane, de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale; publicitatea stradală se va realiza conform unor studii de imagine care să se încadreze în conceptul arhitectural al ansamblului propus, astfel încât să se elimine pericolul poluării vizuale.
- Dat fiind faptul că acoperirile clădirilor cu regim mic de înălțime pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterrane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- Aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul natural;
- Nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;

- Se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- Este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.
- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- Se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații, conform planșei de reglementări urbanistice;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 40% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m.;
- Calculul suprafeței destinate spațiilor verzi se va realiza raportat la întreaga subzonă funcțională din cadrul Unității Teritoriale de Referință în care se încadrează terenul destinat investiției, indiferent de modificările cadastrale ulterioare aprobării documentației PUZ;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejurimi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejurimile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, dotărilor și instituțiilor publice sau dotărilor tehnice ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuire.



II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren*100)
ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c - POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)
ZRCC1:

- P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4
- P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0

ZRCC1-a:

- CUTmaxim = 4.0

ZRCC1-b:

- P + 3 (H = 20 metri) - CUT maxim = 2.0

ZRCC1-c:

- CUTmaxim = 2.0
- în cazul zonelor constituite cu un coeficient de utilizare a terenului superior, se va menține coeficientul existent.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-b – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educational

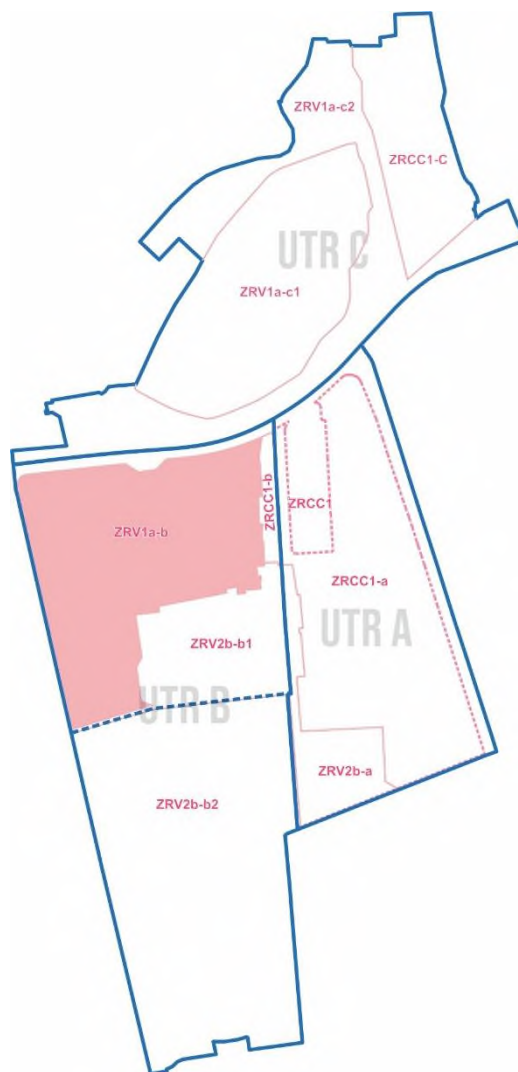
Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRV1a se regăsește particularizată și detaliată astfel:
UTR B:

- **ZRV1a-b** – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educational

UTR C:

- **ZRV1a-c** – Parcuri, grădini publice cu caracter predominant natural și profil cultural-educational



Figură 8 – Zona ZRV1a-b;

Prin cadrul de reglementare generat prin prezenta documentație de urbanism, se urmărește ca zona verde să fie percepută coerent la nivel spațial, prin conexiunea celor două arii despărțite de Strada Soveja. Astfel, ambele zone sunt reglementate a avea un caracter predominant cultural-educational, și se vor relaționa la nivel pietonal prin:

- Un traseu tematic, materializat sub forma unei promenade suspendate de supratraversare a străzii Soveja;
- Pasaje supra sau subterane.

Traseul tematic va face obiectul unui proiect inițiat de administrația publică, fie prin intermediul unui concurs de arhitectură, fie printr-un studiu de fezabilitate, care vor constitui tema proiectului tehnic în vederea autorizării construcției.

Acest traseu se va constitui ca obiect arhitectural – peisagistic de sine stătător, având atât rol de conexiune și realizare a coerenței spațiale, cât și rol de reper urban la nivel cultural-educational, turistic și de agrement.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV1a – **Spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice** se menționează:

„Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ.”

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

Se stabilește caracterul specific al zonei reglementate pentru cele 2 subzone încadrate în ZRV1a, respectiv:

- ZRV1a-b - care face parte din ansamblul Palatului Copiilor, configurată în prezent sub forma de spațiu verde organizat ca arie de deservire a activităților desfășurate în cadrul Palatului Copiilor, cuprinzând mai multe subzone: amfiteatru în aer liber, teren de carting, terenuri de sport, platforme, construcții, construcții anexe etc.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul **cultural-educational-social**, subordonat elementului major constituit de Palatul Copiilor.

Zona delimitată ca ZRV1a-b în cadrul prezentei documentații va constitui obiectul dezvoltării unui pol cultural-educational dedicat copiilor și adolescenților, beneficiind de un potențial real datorat prezenței Palatului Copiilor. Astfel, aria va fi destinată realizării unui centru științific educațional de („science center” / muzeu al științei de tip interactiv – experimentativ), în directă relație cu zona Microrezervației, Delfinariului și Acvariului din Parcul Tăbăcăriei.

Dezvoltarea centrului cultural – educațional va face obiectul unui proiect inițiat de administrația publică, fie prin intermediul unui concurs de arhitectură, fie printr-un studiu de fezabilitate, care vor constitui tema proiectului tehnic în vederea autorizării construcției.

- ZRV1a-c – care face parte din Parcul Tăbăcăriei, și cuprinde Microrezervația „Microdelta Constanța”, Delfinariul și Teatrul pentru copii și tineret, viitorul Acvariu din cadrul Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța.

Caracterul specific al acestei zone este unul **predominant natural, dedicat conservării, observării și studierii elementelor naturale specifice ale regiunii**. Ca urmare, reglementarea și regulamentul local urmăresc valorificarea elementelor expuse și/sau conservate, cu amplificarea identității specifice zonei.

În cadrul zonei ZRV1a-c, se stabilesc următoarele subzone locale:

- ZRV1a-c1 – subzona aferentă ariei de rezervație naturală – respectiv Microdelta;
- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV1a-b: Sunt admise funcțiunile specifice zonelor cultural-educaționale și a spațiilor plantate publice, menținând valența socială:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- pavilioane culturale, expoziționale, amenajări pentru evenimente culturale temporare sau sezoniere în aer liber;
- construcții cu caracter cultural-educational (muzeu, science center etc) dedicate copiilor și adolescenților;
- trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
- bibliotecă publică; pavilion pentru evenimente culturale;
- pavilioane deschise (de tip foisor) specifice funcțiunii de parc;
- obiecte de artă urbană, landart;
- amenajări peisagistice;
- terenuri de sport, construcții și amenajări sportive și competiționale;
- platforme destinate activităților în aer liber ale diferitelor cercuri din Palatul Copiilor;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp;
- construcții pentru parcare acoperite sau în aer liber care să deservească funcțiunile existente și propuse;

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate;
 - Circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat;
 - trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
 - Obiecte decorative, elemente de artă urbană, fântâni;
 - Pavilioane, umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp);
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - Mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii.
- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber:
- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - pavilioane deschise (de tip foisor) specifice funcțiunii de parc;
 - obiecte de artă urbană, landart;
 - amenajări peisagistice;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRV1a-b:

- clădiri administrative, cu condiția ca acestea să deservească funcțiunea dominantă a Parcului Copiilor (Palatul Copiilor, activități culturale, educaționale și/sau sociale care se desfășoară / organizează în parc etc).

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole;
- Se admit piste special amenajate pentru biciclete, rolle.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației, activităților culturale, educaționale, sociale și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- Deversări de ape uzate în lac; Spălatul mașinilor pe malul lacului;
- Pescuitul în lac; Scăldatul și înotul în lac;
- Depozitarea în parc a deșeurilor, gunoaielor și molozului;
- Pășunatul, distrugerea copacilor și a florilor;
- Accesul mijloacelor de transport în parc;
- Realizarea de foc pe teritoriul parcului;
- Alte acțiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

ZRV1a-b:

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

ZRV1a-c:

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale;
- În toate situațiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul pietonal este liber pe întreg teritoriul parcului. Accesul cu câini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de funcționare al parcului ;
- Este obligatorie păstrarea accesurilor principale în parc;
- Este obligatorie conservarea traseelor de acces către lac (axiale sau șerpuite).

12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV1a-b:

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

ZRV1a-c:

- Parcajele vor fi de tip parking – peisager și se vor dimensiona și dispune în zonele marcate cu această funcțiune în planșa de reglementări în afara circulațiilor publice
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- Înălțimea maximă pentru subzona ZRV1a-b va fi $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (20,00 m).
- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament.

- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
 - studiu de vizibilitate
 - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
 - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrul natural și altimetria cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul natural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

ZRV1a-c:

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulantă, plastic ondulant, etc.).

15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; în situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub

trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ZRV1a-c:

- Se vor asigura hidranți și rețele de aducțiune apă de stropire automată pentru întreținerea spațiilor verzi în timpul anotimpului secetos și electricitate pentru iluminatul public;
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitații la sistemul centralizat de canalizare;
- Se va evita amenajarea de platforme și alei care să depășească 30% din suprafața totală pentru a se menține posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitații.

16. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).

ZRV1a-c:

- sunt acceptate plantații arboricole și arbustive numai cu specii din flora locală dobrogeană. Sunt interzise speciile decorative;
- Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafață, cca 90 %, este lăsat înierbat, pentru instalarea florei spontane.

17. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejurimi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- împrejurimile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de specialitate avizate conform legii;
- acolo unde vor fi realizate, împrejurimile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- imaginea împrejurimilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRV1a-b:

(1) Se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(2) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (1) din cadrul acestui articol.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- Circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Pavilioane temporare (maxim 12 luni) deschise pe cel puțin o latură, cu scop expozițional, cultural, educațional, social.

ZRV1a-c:

- Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei.

19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZRV1a-b:

CUT maxim = 0,3 mp/A.D.C.

*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-c:

- nu este cazul.

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

Descriere:

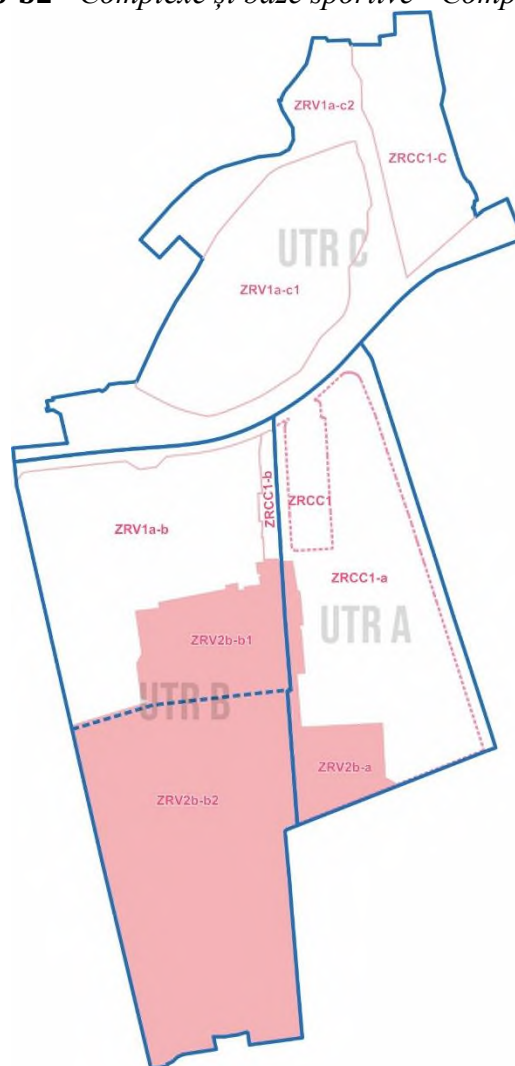
În cadrul zonei de studiu, zona ZRV2b se regăsește particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

- **ZRV2b-a** - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

UTR B:

- **ZRV2b-b1** - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*
- **ZRV2b-b2** - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*



Figură 9 – Zona ZRV2b;

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV2b – **Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive** se menționează:

ZRV 2:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

*Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.*

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ.”

Au fost delimitate în cadrul documentației mai multe situații ale subzonei ZRV2b, generând diferite tipuri de intervenții, redenumite și detaliate în funcție de caracterul dominant, astfel:

- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul fostei baze RATC, în prezent teren viran, neutilizat, lipsit de dotări sportive. Reglementările sunt direcționate către configurarea unei zone de odihnă, agrement și recreere destinată locuitorilor zonei, în care sunt permise construcții ce cuprind dotări pentru activități sportive, pentru sănătate și agrement.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul Parcului Copiilor, cuprinzând Palatul Copiilor. Reglementările sunt direcționate către menținerea caracterului zonei educațional-culturală, permițând amenajarea și construirea de dotări și funcțiuni pentru agrement, odihnă, spații verzi amenajate, activități culturale, educaționale, sociale.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul bazei sportive Farul Constanța, și care își menține caracterul de bază sportivă, conform PUG Municipiul Constanța.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV2b-a, ZRV2b-b2:

- amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- construcții dedicate activităților sportive sau complementare acestora (terapie, îngrijire corporală, cantină sportivă, alimentație publică de mică amploare, comerț specific etc.)
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

ZRV2b-b1:

- amenajări pentru activități culturale și educaționale;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se aplică;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice cu caracteristicile definite în cadrul prezentului regulament;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- săli de jocuri de noroc, jocuri electronice, biliard, bowling.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

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

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zonele constituite se menține volumetria și regimul de înălțime existente.

- Înălțimea maximă pentru ZRV2b-a și ZRV2b-b1 va fi $Rh_{maxim} = P+4E$ (17,00 m);

- Pentru subzona ZRV2b-b2 (complexul sportiv Farul Constanța) se menține înălțimea maximă existentă și aprobată;
- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament;
- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
 - studiu de vizibilitate
 - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
 - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrului natural și a cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii;
- lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejurimi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejurimile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, funcțiunilor admise ale căror cerințe funcționale necesită împrejurimile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de peisaj și vizibilitate avizate conform legii;
- Acolo unde vor fi realizate, împrejurimile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- Imaginea împrejurimilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru subzona ZRV2b-a:

P.O.T maxim = 10%

(2) Pentru subzonele ZRV2b-b1 și ZRV2b-b2 se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;

- mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;

(4) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor și a Complexului Sportiv Constanța se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (2) din cadrul acestui articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) Pentru subzona ZRV2b-a și ZRV2b-b1:

C.U.T. maxim = 0,4 mp/A.D.C.

(2) Pentru subzona ZRV2b-b2 – se menține C.U.T. existent sau aprobat prin documentații anterioare.

*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaționează principalele artere perimetrice existente, respectiv strada Soveja, Strada Chilieș și Strada Panait Cerna.

S totală = 85888,00 mp

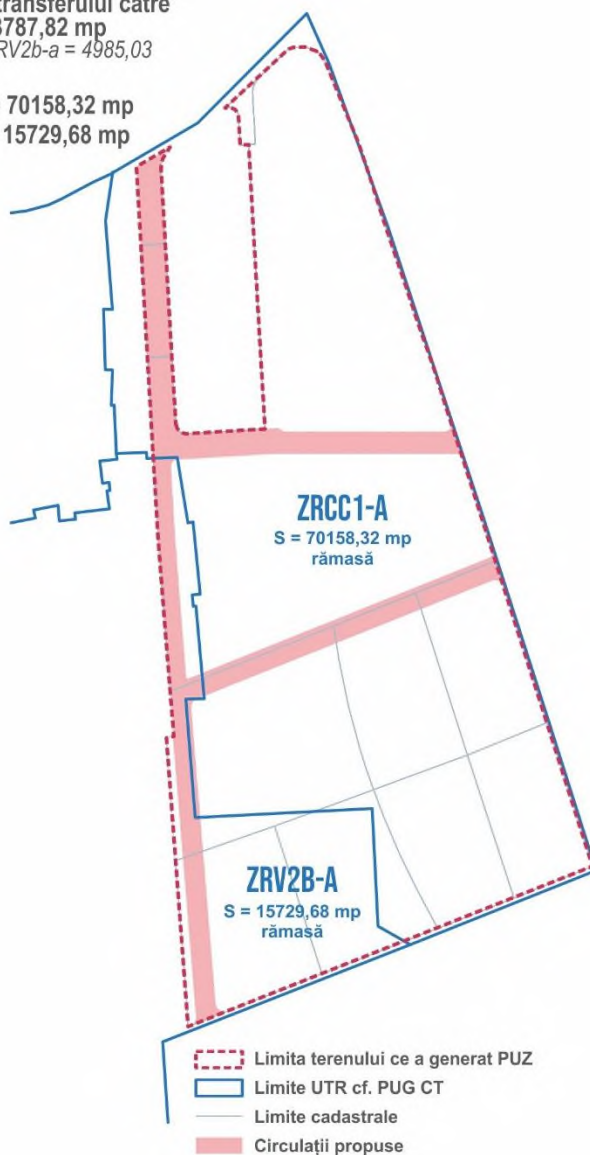
Suprafață destinată transferului către

domeniul public = 13787,82 mp

ZRCC1-a = 8802,79 / ZRV2b-a = 4985,03

S ZRCC1-a rămasă = 70158,32 mp

S ZRV2b-a rămasă = 15729,68 mp



Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafețe de 13787.82 (16,06%) din totalul suprafeței terenului ce a generat prezenta documentație.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 259566/13.11.2025, formulată de societatea Cambela Prod SRL, cu sediul în județul Tulcea, localitatea Stejaru, str. 15, nr. 2, privind actualizarea Avizului nr. 256335/10.11.2025, conform ultimei variante a documentației înregistrate sub nr. 254346/06.11.2025, respectiv:

- Actualizarea reglementărilor aferente zonei din Parcul Tăbăcărie cuprinsă în limita de reglementare;
- Actualizarea profilelor stradale;
- Actualizarea specificului subzonelor funcționale din limita de reglementare;
- Actualizarea obiectivelor de utilitate publică

și publicarea întregii documentații pe site-ul Primăriei, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următoarea, cu marcarea în cadran albastru a elementelor actualizate:

ÎNDREPTARE DE EROARE MATERIALĂ

Asupra AVIZ Nr. **256335** din **10.11.2025**

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str. Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului de științe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul;

Inițiator: societatea Cambela Prod SRL

Proiectant: societatea Rozua Asociați SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristina Enache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată:

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 1292/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1700/12.09.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează:

- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 1, în suprafață de 6.784 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230240, înscris în cartea funciară nr. 230240 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 2, în suprafață de 6.014 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230241, înscris în cartea funciară nr. 230241 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 3, în suprafață de 4.888 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230242, înscris în cartea funciară nr. 230242 a UAT municipiul Constanța;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 4 - LOTUL 2, în suprafață de 3.438 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 259941, înscris în cartea funciară nr. 259941 a UAT municipiul Constanța rezultat din dezmembrarea terenului identificat cu nr. cadastral 230243, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 220/08.02.2024 la Biroul individual notarial Grosu George;
- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 5, în suprafață de 10.943 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230244, înscris în cartea funciară nr. 230244 a UAT municipiul Constanța;

- teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 6, în suprafață de 5.687 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230245, înscris în cartea funciară nr. 230245 a UAT municipiul Constanța;
 - teren situat în Constanța nr. Lot 2 - Lot 7, în suprafață de 5.040 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230246, înscris în cartea funciară nr. 230246 a UAT municipiul Constanța.
- Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 197/2023, situate în intravilanul municipiului Constanța, sunt proprietatea societății Cambela Prod SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1950 / 17.10.2023 la Biroul individual notarial Grosu George, după cum urmează;
- teren în suprafață de 40.088 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 258190, înscris în cartea funciară nr. 258190 a UAT municipiul Constanța;
 - teren în suprafață de 731 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241958, înscris în cartea funciară nr. 241958 a UAT municipiul Constanța;
 - teren în suprafață de 323 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246392, înscris în cartea funciară nr. 246392 a UAT municipiul Constanța;
 - teren în suprafață de 952 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244249, înscris în cartea funciară nr. 244249 a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare terenuri str. Chilie

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenurile situate în intravilanul municipiului Constanța, str. Chilie, se află în două zone de reglementare: ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban și ZRV2b – subzona spațiilor verzi pentru agrement – complexe și baze sportive:

ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 1, eliberarea CU și AC se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.

- Utilizări admise: utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit: instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse; comerț cu amanunțul și piața agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanunțul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism; loisir și sport în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici; grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice. Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

- Utilizări admise cu condiționari : se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale; se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40 metri.

- Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ, cu următoarele condiționari: terenul se va parcela în vederea menținerii suprafețelor necesare instituțiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulațiilor carosabile și pietonale publice și a concesiunii sau vânzării restului de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier; în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 m; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15 m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de specificul unei operațiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- Condiții de echipare edilitară: conform PUZ, cu următoarele condiționari: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații; se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile

mineralizate si din spatiile inierbate; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (acceleare - decelerare); in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum 3,50 m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 m; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete; se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4 m de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3 m cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 m (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 4 m; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o

biserica, distanta se majoreaza la 5 m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 m; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10 m distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1,80 m de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile; se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50 m pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie, respectiv de maximum 25 m pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri; se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25 m de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane; se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ; pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime;

- Imprejmuiri: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20 m, vor avea un soclu opac de circa 0,50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu; se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2,20 m

si minim 1,80 m inaltime din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: $POT_{maxim} = 80\%$ exclusiv echipamente publice; POT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. in toate cazurile POT_{maxim} poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI : : CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri: P+3-4 (H = 15 metri) - $CUT_{maxim} = 2,4$; P+5-7 (H = 24 metri) - $CUT_{maxim} = 3,0$. La constructii cu P+8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2,0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

ZRV2b – subzona spațiilor verzi pentru agrement – complexe și baze sportive

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

- Utilizari admise: amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite; amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.
- Utilizari admise cu conditionari: orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;
- Utilizari interzise: se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate; este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor; se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- Caracteristici ale parcelelor: conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Circulatii si accese: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Stationarea autovehiculelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Aspectul exterior al clădirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Condiții de echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Spații libere și spații plantate: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Imprejmuiri: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Procent maxim de ocupare a terenului: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

_UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement (afărent terenurilor ce au generat prezentul Plan urbanistic Zonal)

_UTR B – Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale

_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei

Zona ce a generat prezenta documentație, în suprafață de **85 888 mp**, cuprinde, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, două zone de reglementare: ZRCC1 și ZRV2b. Prezentul regulament preia, detaliază și adaptează specificului temei de proiectare prevederile PUG, prin delimitarea terenurilor ce fac obiectul proiectului în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A – Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement**, ce cuprinde cele două subzone funcționale menționate, particularizate și redenumite în cadrul documentației astfel:

Se recomandă și încurajează relaționarea pietonală a subzonelor funcționale de la nivelul ariei ce a generat P.U.Z. cu subzonele funcționale aflate în zona de studiu, prin legături independente de circulația carosabilă – supraterane, subterane sau la nivelul solului, a căror soluție se va detalia la faza S.F. / D.T.A.C.



Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban cuprinzând subdiviziunile:

ZRCC1-a - Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban

ZRCC1 -b - Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educățional din interiorul țesutului urban

ZRV 1a -b - Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social- educațional

ZRV 2b - Spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive cu subdiviziunile:

ZRV2b-a - Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public

ZRV2b-b1 - Complexe culturale, sociale, educaționale - Palatul Copiilor

ZRV2b-b2 - Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța

Zonele și subzonele funcționale preiau prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța și a Planului Urbanistic Zonal „Lacul Tăbăcării” aprobat prin HCL 415/2013 și le detaliază specific în funcție de caracterul major identificat.

Zonă/Subzonă funcțională, conform PUG Municipiul Constanța	UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări	UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale	UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcării (reglementări conform PUZ Lacul Tăbăcării aprobat cu HCL 415/2003)
ZRCC1	ZRCC1, ZRCC1-a	ZRCC1-b	ZRCC1-c
ZRV2b	ZRV2b-a	ZRV2b-b1	ZRV2b-b2
ZRV1a	-	ZRV1a-b	ZRV1a-c1 ARV1a-c2

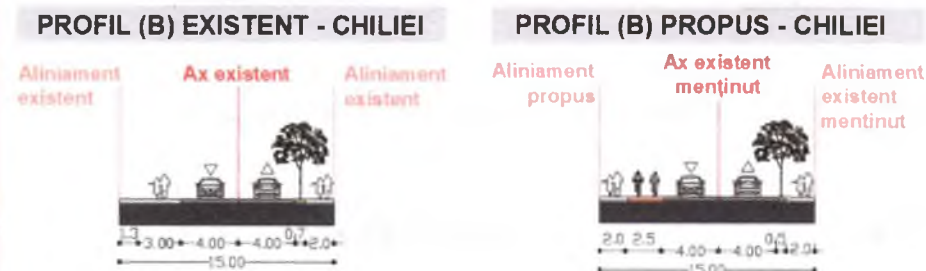
Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;



Figură 1 - Schemă limite UTR, zone și subzone funcționale propuse

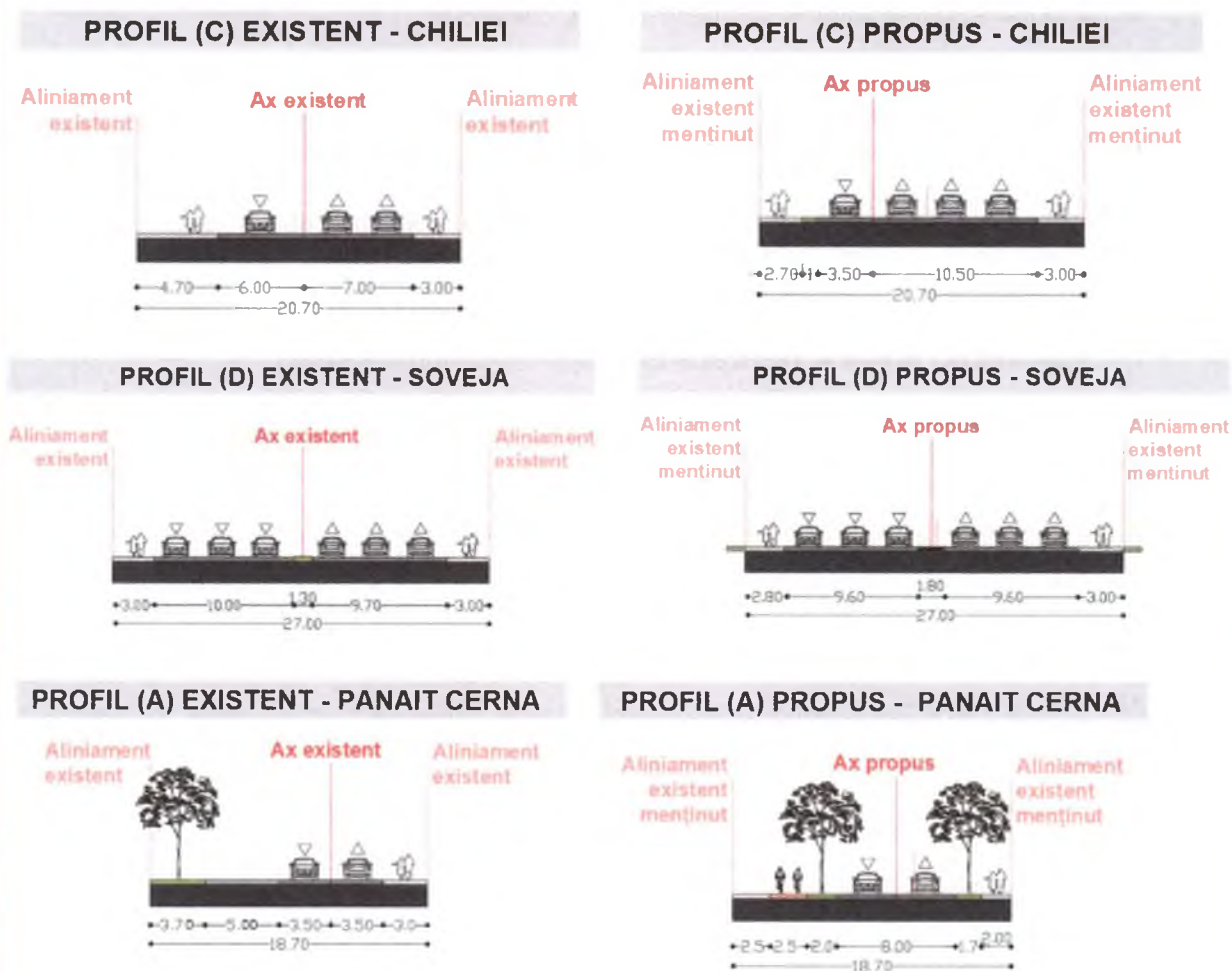
În cadrul zonei de studiu există trei categorii de circulații carosabile:

1. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual și axul drumului, dar modifică profilul stradal: strada Chiliei;



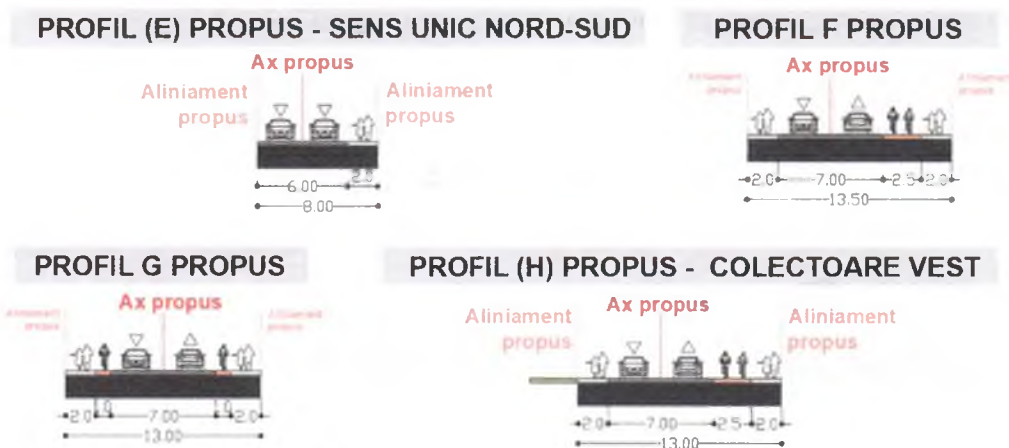
Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei;

2. Circulații carosabile existente ce păstrează prospectul actual dar modifică axul drumului și profilul stradal: tronsonul aferent străzii Chiliei la intersecția cu strada Soveja, strada Panait Cerna, strada Soveja;



Figură 3 – Profile stradale strada Chiliei, strada Panait Cerna și strada Soveja;

3. Circulații propuse în interiorul UTR A:
 - O circulație pe limita de vest a sitului, de la nord la sud, ce unește strada Panait Cerna și strada Soveja;
 - Două circulații ce se desfășoară de la est la vest unind strada Chiliei cu circulația de pe latura vestică;
 - O circulație cu sens unic în partea de nord a sitului.



Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse;

PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Art. 1: Prevederile RLU stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele documentației PUZ aprobate.

Art. 2: Autorizarea executării construcțiilor de orice fel și a amenajărilor în spațiile de interes public din teritoriul Planului Urbanistic Zonal se face în condițiile legii. CLMC poate acorda autorizație de construcție în baza RLU atunci când prevederile acestuia sunt suficiente.

Art. 3: Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni și nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului decât cele prevăzute în prezentul RLU.

Art. 4: Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Art. 5: Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de prezentul RLU.

Art. 6: În cazul aplicării Legii 33 /1994, se va urmări ca în cazul în care prin expropriere, o parcelă devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor și suprafeței, să fie expropriată întreagă parcelă.

Art. 7: În situația în care, în urma reglementărilor de circulație care afectează parcelarul existent, rezultă fragmentări neregulate și nefuncționale ale parcelarului și unităților cadastrale, este permis schimbul de proprietate, indiferent de natura juridică a proprietății, în vederea armonizării, întregirii terenurilor și eliminării disfuncțiilor generate.

Art. 8: În cazul în care un proprietar este de acord să cedeze o parte a unei parcele pentru realizarea unui OUP, coeficienții urbanistici pentru parcela rămasă în proprietate privată se vor raporta la limita parcelei inițiale, anterioară cedării suprafeței de teren în domeniul public.

Art. 9: În domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement etc. în scopul creării "SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI" preconizat de PUGMC (planșele de zonificare funcțională și circulație).

Art. 10: Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

Art. 11: Bilanțul teritorial se va raporta la atât la subzona funcțională din cadrul U.T.R. delimitate în cadrul prezentei documentații, cât și la lotul ce face obiectul S.F./D.T.A.C.

Art.12: Orice nouă investiție va prezenta bilanțul teritorial calculat atât la nivelul terenului ce va face obiectul investiției, cât și la nivelul subzonei funcționale din cadrul U.T.R. corespunzător, așa cum sunt delimitate în cadrul prezentei documentații. Astfel, bilanțul va respecta coeficienții urbanistici reglementați la nivelul subzonei funcționale din cadrul U.T.R., în vederea menținerii conceptului și viziunii urbanistice generale.

4. BILANȚ TERITORIAL

U.T.R.	mp	%
UTR A - Pol de dezvoltare urbană ce cuprinde funcțiuni rezidențiale, turistice, de birouri, comerciale, de servicii și dotări, spații verzi și de agrement	106102.11	22.96%
UTR B - Pol de activități sportive, de agrement, culturale, educaționale și sociale	208210.97	45.05%
UTR C - Pol natural și de agrement aferent Lacului Tâbăcăriei	147887.87	32.00%
Suprafață totală	462200.95	100.00%

Tabel 3 – Bilanțul general la nivelul zonei de studiu conform avizului de oportunitate:

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. 85888 MP (acte) / 85894.45 (măsurători)						
UTR cf PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
ZRCC1	ZRCC1-a	Suprafață construită la sol (MAX)			35,079.16	50%
		Suprafață desfășurată (max)			280,633.28	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	70,158.32	100%
		P.O.T.		0%	35,079.16	50%
		C.U.T.		0.0	280,633.28	4
		Suprafață SPAȚII VERZI		0.0%	21,047.50	min. 30 %
		din care Spații verzi pe sol natural			4,209.50	20%
		Spații verzi peste subsol, terase			2,104.75	10%
		H maxim			P+24 (99.0m)	
ZRV2b	ZRV2b-a	Suprafață construită la sol (MAX)			1,572.97	10%
		Suprafață desfășurată (max)			6,291.87	
		Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	15,729.68	100%
		P.O.T.		0%	1,572.97	10%
		C.U.T.		0.0	6,291.87	0.4
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		0.0%	7,864.84	min. 50 %
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			6,291.87	40%
		H maxim			P+4 (17.0m)	
TOTAL		85,888.00	100.00%	85,888.00	100.00%	

ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

Descriere:

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRCC1 este particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

- **ZRCC1** - Subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - aferent terenului Lidl
- **ZRCC1-a** - Subzona centrelor de cartier predominant rezidențiale din interiorul țesutului urban

UTR B:

- **ZRCC1 -b** - Subzona centrelor de cartier cu caracter cultural-educational din interiorul țesutului urban

UTR C:

- **ZRCC1 -c** - Subzona aferentă dotărilor cultural-educative - muzeale, expoziționale cu caracter specific natural, în vederea expunerii florei și faunei locale (zona COMPLEXULUI MUZEAL PENTRU ȘTIINȚELE NATURII (Delfinariu, Acvariu, Planetariu)

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRCC1 – **Subzona centrelor de cartier**, se menționează:

„Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC)**, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

Pentru **ZRCC 1**, eliberarea **CU și AC** se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.”

Zona reglementată este în prezent predominant rezidențială, cu inserții de spații verzi și spații sportive, generând direcția generală de investiție către extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare, precum și alte tipuri de funcțiuni – de tipul servicii, agrement, comerț, funcțiuni turistice.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul predominant rezidențial și funcțiuni complementare și din domeniul serviciilor și turismului.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRCC1, ZRCC1-a:

- locuințe colective, locuințe individuale;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;

- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- supermarket integrat în construcțiile propuse sau în țesut, conectat la nivel pietonal;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

ZRCC1-b:

- instituții publice, servicii publice și echipamente publice la nivel de cartier;
- spații administrative în legătură cu Palatul Copiilor;
- servicii culturale, educaționale și sociale în legătură cu Palatul Copiilor;
- mic comerț specific zonei de parc, cultură și agrement;
- pasarele pietonale supraterane sau subterane;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- amenajări de spații publice, locuri de joacă pentru copii, spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate;

ZRCC1-c:

- instituții, servicii și echipamente publice cu caracter cultural – muzeal, educațional, de cercetare, expozițional;
- săli de spectacole, concerte, săli studio, de repetiție;
- pavilioane expoziționale;
- săli de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare;
- teatre sau amfiteatre în aer liber;
- comerț specific activităților culturale (gift shop, cafenea, mici puncte de alimentație publică);
- zonă acces controlat, puncte de informare turistică;
- parking amenajat peisagistic;
- spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRCC1, ZRCC1-b:

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit spații loisir și sport în spații interioare și/sau exterioare, cu condiția ca acestea să nu fie delimitate prin împrejmuiri opace sau înalte, și să nu prezinte fațade opace.

ZRCC1, ZRCC1-a

- se admite realizarea funcțiunilor de tip hypermarket cu condiția ca acestea să fie integrate în clădirile cu alte funcțiuni majore, și să nu constituie elemente de segregare prin opacizarea și blocarea la nivelul fluxurilor pietonale;

ZRCC1-c:

- toate clădirile vor avea la parter funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;

- sunt admise funcțiuni fără acces public (ex: cercetare, administrație) cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit
- parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări și vor fi de tip parking-peisager.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- hypermarketuri de sine stătătoare cu suprafețe dedicate parcajelor la sol care determină întreruperi la nivelul cursivității de parcurgere pietonală a spațiului urban;
- săli de jocuri de noroc, jocuri electronice, biliard, bowling;
- suprafețe de parcare la sol (în aer liber) de mari dimensiuni, asfaltate / betonate, pentru mai mult de 50 de mașini;
- stații de distribuție carburanți, spălătorii auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru terenurile aflate în UTR A se va realiza comasarea parcelelor deținute de același proprietar și eventuala dezmembrare ulterioară în conformitate cu limitele subzone funcționale reglementate;
- terenul se poate parcela pentru realizarea de instituții, servicii, echipamente, a circulații carosabile și pietonale publice, pentru vânzarea de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier, funcțiuni complementare locuirii colective;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 5.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat;
- clădirile care au funcția de instituții, servicii, dotări sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3.0 metri de la aliniamentul existent sau reglementat, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului ce adăpostește alte funcțiuni decât locuire și a cărui adâncime va fi determinată în urma necesităților funcționale, tehnologice, sanitare (însorire, ventilație, etc.) și urbanistice;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

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

- Clădirile, indiferent de natura lor, se vor amplasa în regim izolat sau în regim continuu, în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică terenului;
- în cazul în care o dotare sau instituție publică se învecinează cu o funcțiune preponderent rezidențială sau cu o altă funcțiune publică ori biserică, distanța față de limita de proprietate de vecinătate va fi de minim 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în situațiile în care, din motive tehnice sau funcționale stabilite prin tema de proiectare, nu se poate respecta distanța de jumătate din înălțime, aceasta se poate reduce, dar nu mai puțin de 5m în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerile față de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul învecinării pe una dintre limitele UTR sau de subzonă funcțională cu un teren domeniu public și/sau zonă verde – parc, se admite construirea pe limita UTR sau a subzonei funcționale cu condiția relaționării spațiale la nivelul volumetriei, imaginii arhitecturale propuse și traseelor pietonale a celor două unități sau subzone adiacente. Imobilul realizat va prezenta fațade către spațiul public / zona verde învecinat(ă), se interzice realizarea de calcane în situațiile menționate.
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe determinate ca urmare a distribuției funcționale și a studiilor de specialitate (însorire, vizibilitate, etc).
- pentru ZRCC1a-c, amplasarea unei construcții noi este condiționată de întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament, cf. HGR 525/1995.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau nou propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției; în cazul circulațiilor propuse, este necesară demararea procedurii de realizare a căii de acces prin dezmembrare și încadrarea destinației terenului ca „drum de acces”;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 – articolul 20 ;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform specificațiilor studiului de trafic și circulației anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse;
- Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul planșei 08 – Plan reglementări urbanistice, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții;
- Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa 08 – Plan reglementări urbanistice.
- Este permisă realizarea de legături pietonale independente de circulația carosabilă – supraterane (pasarele, cursive etc), subterane (pasaje) sau la nivelul solului (trotuare, promenade etc), a căror soluție se va stabili la faza D.T.A.C. / S.F., în funcție de situație;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, numărul de niveluri necesar fiind determinat în acord cu necesarul tehnic, precum și conform legislației și normativelor specifice în vigoare, armonizate cu tema de proiectare care se încadrează în prevederile urbanistice ale prezentei documentații. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale).

Pentru terenul încadrat în **ZRCC1-a**, corespunzător parcelelor ce au generat prezenta documentație de urbanism, a fost calculat necesarul de locuri de parcare, astfel:

	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)*	PARCĂRI*
COMERȚ/SERVICII	88,878	23246	478
BIROURI		48100	601
HOTEL / APARTHOTEL		20250	324

Tabel 5 – Numărul locurilor de parcare pe categorii de funcțiuni;

FUNȚIUNE REZIDENȚIALĂ					
	ADC(m p)	Apartamen te*	PARCĂRI*	LOCUITORI *	Mod de calcul locuri de parcare
P+2- P+24	256329	1956	min 4379 - max 5945	5869	1 loc de parcare / apartament 100mp + 20% vizitatori

Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

*Suprafețele aferente categoriilor de funcțiuni, numărul locurilor de parcare și numărul de locuitori sunt aproximative și corespund soluției de ilustrare din cadrul prezentei documentații; pentru etapa DTAC se vor calcula cu exactitate, în conformitate cu modul de calcul specificat în cadrul tabelelor.

- Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normativelor în vigoare și normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCC1:

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- Nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care deșeuzează în aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe străzile de **6 și 4** fire de circulație, respectiv de maximum **25.0** metri pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0** metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- Se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ZRCC1-a:

Pe terenul încadrat în subzona ZRCC1-a se urmărește realizarea unui ansamblu format din:

- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări, clădiri de parcare etc) cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+5E, cu o înălțime maximă de 10,00 - 20,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+2E – 3S+P+10E, cu o înălțime maximă de 35,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc)cu regim de înălțime 3S+P+12E, cu o înălțime maximă de 43,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+15E, cu o înălțime maximă de 55,00m
- Imobile (locuire colectivă, comerț, servicii, dotări etc) cu regim de înălțime 3S+P+20E, cu o înălțime maximă de 80,00m
- Imobil ce cuprinde funcțiunile de hotel, apart-hotel, birouri, comerț, servicii – accent de înălțime cu regim de înălțime 3S+P+24E, cu o înălțime maximă de 99,00m

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- Realizarea de supanțe și demisoluri se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.- ului maxim propus prin prezenta documentație;

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri.

ZRCC1-b:

- Înălțimea maximă admisă este P+3 etaje;
- În cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ZRCC1-c:

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+1 niveluri, cu înălțimea la cornișă de max 8,5 m pentru construcțiile administrative, și maxim 22 m la sălile expoziționale, muzeale, de spectacole.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor propuse (ansamblu rezidențial și funcțiuni conexe, funcțiuni culturale, sociale, educaționale, comerciale, administrative etc), precum și exprimării prestigiului investitorilor sau a impactului preconizat, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al unei noi dezvoltări urbane, de necesitatea creării unei identități proprii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale; publicitatea stradală se va realiza conform unor studii de imagine care să se încadreze în conceptul arhitectural al ansamblului propus, astfel încât să se elimine pericolul poluării vizuale.
- Dat fiind faptul că acoperirile clădirilor cu regim mic de înălțime pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- Aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul natural;
- Nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- Se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- Este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.

- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- Se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații, conform planșei de reglementări urbanistice;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 40% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m.;
- Calculul suprafeței destinate spațiilor verzi se va realiza raportat la întreaga subzonă funcțională din cadrul Unității Teritoriale de Referință în care se încadrează terenul destinat investiției, indiferent de modificările cadastrale ulterioare aprobării documentației PUZ;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale).

14.ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejurimi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejurimile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, dotărilor și instituțiilor publice sau dotărilor tehnice ale căror cerințe funcționale necesită împrejurime.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)
ZRCC1, ZRCC1-a, ZRCC1-b, ZRCC1-c - POT maxim = 50%

16.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRCC1:

- P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4
- P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0

ZRCC1-a:

- CUTmaxim = 4.0

ZRCC1-b:

- P + 3 (H = 20 metri) - CUT maxim = 2.0

ZRCC1-c:

- CUTmaxim = 2.0
- în cazul zonelor constituite cu un coeficient de utilizare a terenului superior, se va menține coeficientul existent.

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-b – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educational**Descriere:**

În cadrul limitei de studiu, subzona ZRV1a se regăsește particularizată și detaliată astfel:

UTR B:

- **ZRV1a-b** – Parcuri, grădini publice cu profil cultural-social-educational

UTR C:

- **ZRV1a-c** – Parcuri, grădini publice cu caracter predominant natural și profil cultural-educational

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV1a – **Spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice** se menționează:

„Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ.”

Prin prezenta documentatie de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

Se stabilește caracterul specific al zonei reglementate pentru cele 2 subzone încadrate în ZRV1a, respectiv:

- ZRV1a-b - care face parte din ansamblul Palatului Copiilor, configurată în prezent sub forma de spațiu verde organizat ca arie de deservire a activităților desfășurate în cadrul Palatului Copiilor, cuprinzând mai multe subzone: amfiteatru în aer liber, teren de carting, terenuri de sport, platforme, construcții, construcții anexe etc.

Caracterul general existent și propus a se menține și dezvolta este unul **cultural-educational-social**, subordonat elementului major constituit de Palatul Copiilor.

Zona delimitată ca ZRV1a-b în cadrul prezentei documentații va constitui obiectul dezvoltării unui pol cultural-educational dedicat copiilor și adolescenților, beneficiind de un potențial real datorat prezenței Palatului Copiilor. Astfel, aria va fi destinată realizării unui centru științific educațional de („science center” / muzeu al științei de tip interactiv – experimentativ), în directă relație cu zona Microrezervației, Delfinariului și Acvariului din Parcul Tăbăcăriei.

Dezvoltarea centrului cultural – educațional va face obiectul unui proiect inițiat de administrația publică, fie prin intermediul unui concurs de arhitectură, fie printr-un studiu de fezabilitate, care vor constitui tema proiectului tehnic în vederea autorizării construcției.

- ZRV1a-c – care face parte din Parcul Tăbăcăriei, și cuprinde Microrezervația „Microdelta Constanța”, Delfinariul și Teatrul pentru copii și tineret, viitorul Acvariu din cadrul Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța.

Caracterul specific al acestei zone este unul **predominant natural, dedicat conservării, observării și studierii elementelor naturale specifice ale regiunii**. Ca urmare, reglementarea și regulamentul local urmăresc valorificarea elementelor expuse și/sau conservate, cu amplificarea identității specifice zonei.

În cadrul zonei ZRV1a-c, se stabilesc următoarele subzone locale:

- ZRV1a-c1 – subzona aferentă ariei de rezervație natural – respectiv Microdelta;
- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber.

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc condițiile necesare pentru eliberarea de certificate de urbanism ce pot avea ca obiect autorizarea directă a executării construcțiilor, cu condiția respectării prezentului RLU.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV1a-b: Sunt admise funcțiunile specifice zonelor cultural-educative și a spațiilor plantate publice, menținând valența socială:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- pavilioane culturale, expoziționale, amenajări pentru evenimente culturale temporare sau sezoniere în aer liber;
- construcții cu caracter cultural-educativ (muzeu, science center etc) dedicate copiilor și adolescenților;
- trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
- bibliotecă publică; pavilion pentru evenimente culturale;
- pavilioane deschise (de tip foisor) specifice funcțiunii de parc;
- obiecte de artă urbană, landart;
- amenajări peisagistice;
- terenuri de sport, construcții și amenajări sportive și competiționale;
- platforme destinate activităților în aer liber ale diferitelor cercuri din Palatul Copiilor;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp;
- construcții pentru parcare acoperite sau în aer liber care să deservească funcțiunile existente și propuse;

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate;
 - Circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat;
 - trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
 - Obiecte decorative, elemente de artă urbană, fântâni;
 - Pavilioane, umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp);
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - Mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii.
- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber:
- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - pavilioane deschise (de tip foișor) specifice funcțiunii de parc;
 - obiecte de artă urbană, landart;
 - amenajări peisagistice;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRV1a-b:

- clădiri administrative, cu condiția ca acestea să deservească funcțiunea dominantă a Parcului Copiilor (Palatul Copiilor, activități culturale, educaționale și/sau sociale care se desfășoară / organizează în parc etc).

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:
 - Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole;
 - Se admit piste special amenajate pentru biciclete, rolle.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației, activităților culturale, educaționale, sociale și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- Deversări de ape uzate în lac; Spălatul mașinilor pe malul lacului;
- Pescuitul în lac; Scăldatul și înotul în lac;
- Depozitarea în parc a deșeurilor, gunoaielor și molozului;
- Pășunatul, distrugerea copacilor și a florilor;
- Accesul mijloacelor de transport în parc;
- Realizarea de foc pe teritoriul parcului;
- Alte acțiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

ZRV1a-b:

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

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

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice;

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

ZRV1a-b:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

ZRV1a-c:

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale;
- În toate situațiile caracteristicile accesurilor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul pietonal este liber pe întreg teritoriul parcului. Accesul cu câini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de funcționare al parcului ;
- Este obligatorie păstrarea accesurilor principale în parc;
- Este obligatorie conservarea traseelor de acces către lac (axiale sau șerpuite).

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV1a-b:

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale).

ZRV1a-c:

- Parcajele vor fi de tip parking – peisager și se vor dimensiona și dispune în zonele marcate cu această funcțiune în planșa de reglementări în afara circulațiilor publice
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- Înălțimea maximă pentru subzona ZRV1a-b va fi $R_h \text{ maxim} = P + 2E$ (20,00 m).
- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament.
- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
 - studiu de vizibilitate
 - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
 - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrului natural și altimetria cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supraterane (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul

plin/gol, tipul de acoperire.

ZRV1a-c:

- Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioară, ușor de întreținut;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals; folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; în situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- este obligatorie racordarea noilor imobile la rețeaua publică de termoficare a Municipiului Constanța.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ZRV1a-c:

- Se vor asigura hidranți și rețele de aducțiune apă de stropire automată pentru întreținerea spațiilor verzi în timpul anotimpului secetos și electricitate pentru iluminatul public;
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitații la sistemul centralizat de canalizare;
- Se va evita amenajarea de platforme și alei care să depășească 30% din suprafața totală pentru a se menține posibilitatea infiltrării în sol a apelor din precipitații.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRV1a-b:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;

- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale).

ZRV1a-c:

- sunt acceptate plantații arboricole și arbustive numai cu specii din flora locală dobrogeană. Sunt interzise speciile decorative;
- Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafață, cca 90 %, este lăsat îngerbat, pentru instalarea florei spontane.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejurimi, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- împrejurimile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de specialitate avizate conform legii;
- acolo unde vor fi realizate, împrejurimile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- imaginea împrejurimilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRV1a-b:

(1) Se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(2) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (1) din cadrul acestui articol.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- Circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- Pavilioane temporare (maxim 12 luni) deschise pe cel puțin o latură, cu scop expozițional, cultural, educațional, social.

ZRV1a-c:

- Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZRV1a-b:

CUT maxim = 0,3 mp/A.D.C.

*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate

protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

ZRV1a-c:

- nu este cazul.

ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

Descriere:

În cadrul zonei de studiu, zona ZRV2b se regăsește particularizată și detaliată astfel:

UTR A:

- **ZRV2b-a** - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

UTR B:

- **ZRV2b-b1** - *Complexe culturale, sociale, educaționale – Palatul Copiilor*
- **ZRV2b-b2** - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, pentru subzona ZRV2b – **Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive** se menționează:

ZRV 2:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

*Pentru toate subzonele funcționale, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe bază de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.*

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomandă inițierea de către CLMC a lucrărilor de reabilitare a spațiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate și PUZ."

Au fost delimitate în cadrul documentației mai multe situații ale subzonei ZRV2b, generând diferite tipuri de intervenții, redenumite și detaliate în funcție de caracterul dominant, astfel:

- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul fostei baze RATC, în prezent teren viran, neutilizat, lipsit de dotări sportive. Reglementările sunt direcționate către configurarea unei zone de odihnă, agrement și recreere destinată locuitorilor zonei, în care sunt permise construcții ce cuprind dotări pentru activități sportive, pentru sănătate și agrement.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul Parcului Copiilor, cuprinzând Palatul Copiilor. Reglementările sunt direcționate către menținerea caracterului zonei educațional-cultural, permițând amenajarea și construirea de dotări și funcțiuni pentru agrement, odihnă, spații verzi amenajate, activități culturale, educaționale, sociale.
- Zona delimitată în cadrul PUG ca aparținând ZRV2b aflată pe terenul bazei sportive Farul Constanța, și care își menține caracterul de bază sportivă, conform PUG Municipiul Constanța.

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

ZRV2b-a, ZRV2b-b2:

- amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- construcții dedicate activităților sportive sau complementare acestora (terapie, îngrijire corporală, cantină sportivă, alimentație publică de mică amploare, comerț specific etc.)
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

ZRV2b-b1:

- amenajări pentru activități culturale și educaționale;
- amenajări peisagistice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții de dimensiuni mici pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- zone de parcare la sol, subterane sau supraterane;
- pentru zonele constituite se mențin funcțiunile existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se aplică;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice cu caracteristicile definite în cadrul prezentului regulament;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;

4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- conform specificului spațiului public, a legislației în vigoare, nu se limitează suprafața, forma sau dimensiunea spațiilor plantate publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

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

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:

- clădirile se vor amplasa în limita edificabilului cuprins în planșa de Reglementări Urbanistice, într-un ansamblu coerent, argumentat de necesități funcționale și de conceptul de organizare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.5 metri lățime;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele vor fi asigurate atât la sol, în clădiri de parcare supratrană cât și în subteran, desfășurându-se pe maxim 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, așa cum este detaliat în cadrul prevederilor generale ale prezentului RLU (vezi articolul 1.8. *Parcaje din Titlul 1 – Prescripții generale*).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zonele constituite se menține volumetria și regimul de înălțime existente.

- Înălțimea maximă pentru ZRV2b-a și ZRV2b-b1 va fi $Rh_{maxim} = P+4E$ (17,00 m);
- Pentru subzona ZRV2b-b2 (complexul sportiv Farul Constanța) se menține înălțimea maximă existentă și aprobată;
- Înălțimea maximă a clădirilor se va corela cu coeficienții urbanistici P.O.T. și C.U.T. prevăzuți prin prezentul regulament;
- În condițiile respectării coeficienților urbanistici maximi prevăzuți prin prezentul RLU, înălțimea maximă poate fi depășită în cazuri excepționale pentru instalații sau amenajări peisagistice cu rol de valorificare a peisajului (ex: turn de belvedere), cu condiția efectuării următoarelor studii:
 - studiu de vizibilitate
 - studiu de peisaj urban cu integrarea volumetriei în contextul urban existent;
 - studiu de siluetă urbană și altimetrie (altimetria cadrului natural și a cadrului construit).
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei;
- dat fiind faptul că acoperirile pot deveni vizibile în situația realizării de instalații de belvedere, sau de circulații pietonale supratranse (pasarele de supratraversare a circulațiilor carosabile, etc), din imobilele propuse în viitoarea dezvoltare, acestea vor fi tratate estetic, similar fațadelor;
- 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 (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.)

- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul studiilor de imagine, peisaj urban și impact vizual ce va cuprinde montaje fotografice, perspective la nivelul ochiului secvențiale de-a lungul traseelor de percepție spațială în relație cu elementul naatural;
- nu este permisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unităților de aer condiționat, utilajelor tehnologice ce nu constituie elemente arhitecturale;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- aspectul exterior va cuprinde indicații privind materialele utilizate, culorile, raportul plin/gol, tipul de acoperire.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară; În situația în care nu există infrastructura edilitară necesară în zona adiacentă terenului pe care urmează a se realiza o nouă investiție, este obligatorie extinderea infrastructurii din imediata vecinătate, în conformitate cu studiile de specialitate și avizele administratorilor de utilități;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii;
- lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va urmări o compoziție echilibrată a spațiului peisagistic care să valorifice relația dintre vegetație, cadrul construit și spațiul public, urmărind accesul nelimitat al populației la spațiul verde și la dotările specifice prevăzute.
- Spațiul liber va fi conceput într-un sistem coerent amenajat cu acces public al locuitorilor, vizitatorilor și utilizatorilor, ce va asigura parcurgerea pietonală a spațiului urmărind accesul către principalele căi de acces carosabil, către toate dotările publice, comerciale, complementare locuirii sau funcțiunilor majore ale zonei propuse în cadrul ansamblului, precum și racordarea ansamblului la sistemul major de spații verzi și publice al orașului, pentru conectarea cu punctele de interes din imediata vecinătate;
- se interzice îngrădirea spațiilor libere cu caracter public și segmentarea traseelor propuse în cadrul prezentei documentații;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi racordate la spațiul public cu amenajări de spații plantate cu lățimi de minim 0.80 m;
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor **HCJC 152/2013**;
- Pentru norme specifice pe activități vezi prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la spațiile verzi (*capitolul 2.7.1 din Titlul 1 – Prescripții generale*).

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile generale ale prezentului RLU cu privire la împrejmuiri, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- Având în vedere caracterul amenajărilor, se recomandă împrejmuirile din gard viu doar în cazul zonelor ce necesită protecție, funcțiunilor admise ale căror cerințe funcționale necesită împrejmuirile spațiilor plantate publice se vor realiza ca urmare a studiilor de peisaj și vizibilitate avizate conform legii;
- Acolo unde vor fi realizate, împrejmurile vor fi transparente și vor fi dublate de gard viu;
- Imaginea împrejmurilor va fi analizată pe baza unor studii de impact vizual și peisaj urban.

II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru subzona ZRV2b-a:

P.O.T maxim = 10%

(2) Pentru subzonele ZRV2b-b1 și ZRV2b-b2 se menține procentul de ocupare la sol existent, care va cuprinde cumulativ următoarele suprafețe:

- suprafața construită existentă;
- suprafața aleilor pietonale și a platformelor existente;
- suprafața parcajelor;
- suprafața amenajărilor destinate organizării activităților specifice (gradene, amfiteatru în aer liber, etc)
- suprafața circulațiilor carosabile sau ocazional carosabile existente.

(3) Nu intră în calculul P.O.T. următoarele:

- circulațiile cu un grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;
- mobilierul urban, instalații interactive destinate sportului, agrementului amplasate pe suprafețe cu grad ridicat de permeabilitate realizate cu soluții sustenabile;

(4) Procentul maxim de ocupare la sol în situația unor noi intervenții asupra cadrului existent sau a reconfigurării Parcului Copiilor și a Complexului Sportiv Constanța se va înscrie în P.O.T existent determinat conform punctului (2) din cadrul acestui articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) Pentru subzona ZRV2b-a și ZRV2b-b1:

C.U.T. maxim = 0,4 mp/A.D.C.

(2) Pentru subzona ZRV2b-b2 – se menține C.U.T. existent sau aprobat prin documentații anterioare.

*Calculul coeficientului C.U.T se realizează conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

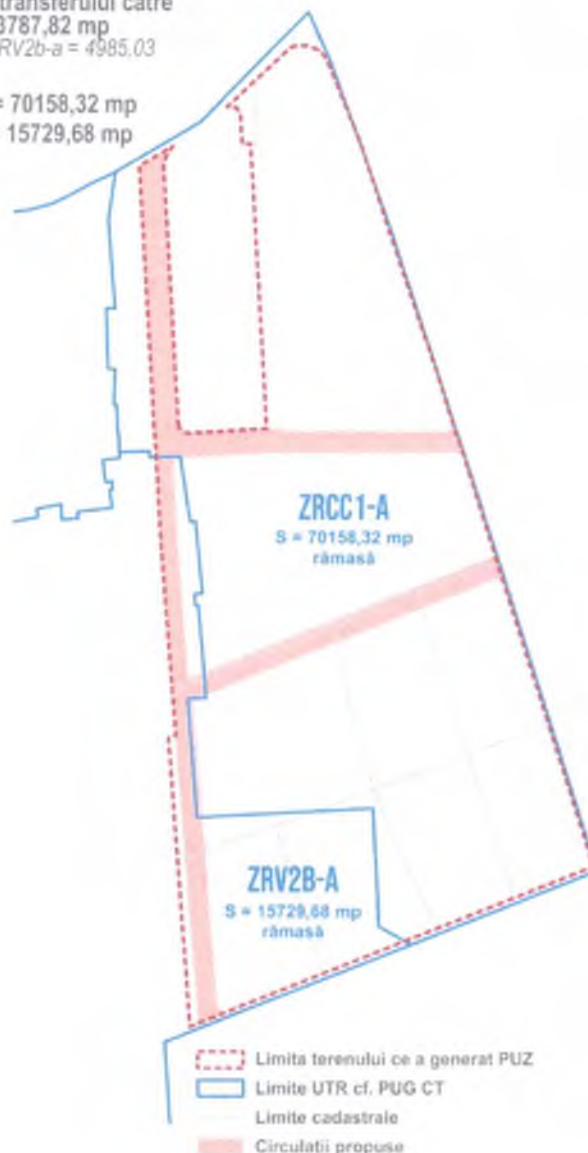
Coeficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 259940, Nr. Cadastral 259941 (rezultate în urma dezmembrării lotului cu Nr. Cadastral 230243), Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190. În cazul realizării de operațiuni cadastrale, intervențiile se vor raporta permanent la întregul ansamblu, în conformitate cu prezenta documentație.

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulei urbane ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv strada Soveja, Strada Chilie și Strada Panait Cerna. Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public. Este prevăzut, astfel, transferul unei suprafețe de 13787.82 (16,06%) din totalul suprafeței terenului ce a generat prezenta documentație.

S totală = 85888,00 mp
Suprafață destinată transferului către
domeniul public = 13787,82 mp
ZRCC1-a = 8802,79 / ZRV2b-a = 4985,03

S ZRCC1-a rămasă = 70158,32 mp
S ZRV2b-a rămasă = 15729,68 mp



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:

- aprofundarea studiului de soluție (mobilare generatoare de zone de reglementare cât mai echilibrate) cu propuneri de dotare a zonei în funcție de numărul nou de locuitori și de capacitățile echipamentelor publice existente și distanțele de parcurs (în mod real) față de acestea (pentru grădinițele și școlile publice existente se va analiza și dificultatea accesării dincolo de zona Stadion/Palatul Copiilor și de zona bulevardului Mamaia - strada Unirii), având în vedere și faptul că nu este demonstrată oportunitatea densificării propuse (prin volumele și înălțimile prezentate în propunerea de mobilare);
- studiul de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară se va completa cu propunerile de extindere / realizare a rețelelor edilitare în zona amplasamentului (se va corela încărcarea adusă de dezvoltarea propusă cu avizele de amplasament obținute – de exemplu cel emis de RAJA SA);
- studiul de fundamentare privind spațiile verzi se va completa cu analiza necesarului de spații verzi (la nivel de amplasament) conform legislației în vigoare, generat de propunerea de transformare a zonei (procente derivate din legislație, regulamente, etc., inclusiv suprafața de spații verzi publice – zonă reglementată ca atare inclusiv în cadrul bilanțului teritorial, cu reglementări adecvate, în plus față de procentul necesar pe fiecare parcelă/zonă). Din bilanțul prezentat rezultă că zona ZRV2b (existentă conform PUG, cu un procent de cca. 18%) se transformă în zona ZRVa (cu

- un procent de cca. 7% - fără corespondent în RLU, dar cu posibile utilizări: sănătate, sport, spa, alimentație publică, comerț, grădiniță integrate într-un volum P+4E);
- din memoriul de prezentare (cap. Zonificarea funcțională propusă) nu rezultă un concept de organizare a zonei, fiind preluate doar unele prevederi de regulament, lipsesc o serie de capitole (mediu, obiective de utilitate publică, etc);
 - la nivel de RLU propus nu este clar modul în care PUZ detaliază PUG (se mențin toate utilizările admise fără un control suplimentar). Sunt listate și zone de reglementare preluate din PUG care nu fac parte din PUZ (ZRL5), ZRCC1 apare de două ori cu reglementări diferite referitoare la RH, POT, CUT. Pentru prima zonă ZRCC1 în care se presupune că se încadrează amplasamentul de interes: art. 4 referitor la caracteristicile parcelelor nu este adaptat / detaliat pentru studiul PUZ (se preia din PUG reglementarea de teren de 1000 mp pentru echipamente publice, deși nu sunt prevăzute, iar pentru celelalte funcțiuni se menține parcela de 500 mp cu front de 15-18m, în condițiile în care Rh propus=P+24E). Nu sunt detaliate/modificate aspecte ce țin de propunerea înaintată (spații verzi) și nu sunt corelate nici retragerile de la aliniament propuse pe plan cu cele menționate în RLU. Se vor fundamenta valorile propuse pentru POT și CUT raportat /calculat la întreaga arie de reglementare (ZRCC1), și se vor prezenta detaliat condițiile care trebuie respectate în cazul unor operațiuni cadastrale ulterioare PUZ – ce valori maxim admise sunt permise pentru acești indicatori, în funcție de suprafața parcelei și regimul maxim de înălțime permis pe loturile rezultate în urma reconfigurării cadastrale realizate în baza PUZ.
 - referitor la încadrarea în zonele de reglementare aprobate este necesară corelarea cu prevederile PUZ Tăbăcarie aprobat prin HCL nr. 415/2003, deoarece se suprapun cu aria sa de reglementare;
 - din documentația prezentată nu rezultă că dincolo de inserția unui ansamblu pe amplasamentul inițiator s-a studiat și integrat o viziune / propunere de rezolvare / ameliorare a unor disfuncționalități, dacă există, a restului zonei ce face parte din limita zonei de studiu PUZ;
 - analizând documentația avansată rezultă că proiectul nu se află încă la stadiul de concept propus (susținut/oportun) obligatoriu pentru demararea consultării publice, fiind necesară revenirea în CTATU ulterior obținerii tuturor avizelor și revizuirii propunerii conform celor mai sus menționate.

Totodată, reiterăm parte din Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți menționate în avizul de oportunitate nr. 189756/02.10.2023:

- Zona ZRV2b menținută va fi configurată spațial pe baza unui concept de proiectare urbană nu doar pe baza limitelor PUG;
- spațiile verzi publice vor fi spațializate pe plan, iar suprafața va fi prevăzută cât mai compact sub formă de parc/ scuar/ grădină publică;
- se vor prezenta simulări 3D și secțiuni caracteristice din care să rezulte viziunea de organizare spațial volumetrică (relația între imobilele situate la intersecția str. Soveja cu str. Chiliei și frontul de locuințe individuale existent).

Astfel, se va analiza posibilitatea transferului zonei de spații verzi propuse (suprafața compactă sub formă de parc/ scuar/ grădină publică) în patrimoniul public sau realizarea unor zone cu destinație de utilitate publică, în detrimentul amenajării unui spațiu verde aferent unui ansamblu privat.

Deasemenea, una din condițiile de elaborare a PUZ stabilite prin avizul de oportunitate nr. 189756/02.10.2023 este Asigurarea premiselor de realizare a următoarelor elemente de interes public prin: eliminarea ori diminuarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice convenabile pentru toți locuitorii, crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap, utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural, asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat,

protejarea împotriva dezastrelor naturale. În acest sens, piesele desenate aferente PUZ vor fi completate cu cartograme, scheme, grafice care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ pentru întreaga zonă de studiu. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate și pot evidenția totodată asigurarea premiselor de realizare a elementelor de interes public, constituind și elemente care pot fi folosite în procedura de consultare a publicului.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 25.06.2024-05.08.2024.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 169915/03.09.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.09.2024** elaboratorii au propus reluarea procedurii de consultare a publicului, în condițiile în care au fost solicitate completări și detalieri ale RLU aferent PUZ.

Documentația detaliată și completată a fost transmisă prin e-mail în data de 18.10.2024, înregistrată sub nr. 200922/18.10.2024. A doua procedură de consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 28.10.2024-12.12.2024.

Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail în data de 03.03.2025 înregistrat sub nr. 47374/03.03.2025.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.04.2025** s-a propus detalierea documentației prezentate conform punctelor de vedere formulate de membrii comisiei.

Răspunsul elaboratorului și planșa reglementări urbanistice revizuită și completată a fost transmisă prin e-mail în data de 22.05.2025 înregistrat sub nr. 112234/22.05.2025.

Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail în data de 08.08.2025 înregistrat sub nr. 178812/08.08.2025, completată cu adresa nr. 200331/04.09.2025. În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.09.2025** s-a propus reconfigurarea soluției tehnice.

Răspunsul elaboratorului revizuit a fost transmisă prin e-mail în data de 22.10.2025 înregistrat sub nr. 254346/06.11.2025.

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. 1978/17.07.2023 (cu valabilitate prelungită până la 25.04.2026).

Arhitect șef,

arh. Dan Petre Leu

SCHEMĂ UTR PROPUSE

Lacul Tăbăcăriei

UTR C
Reglementări cf. PUZ Zona Lac Tăbăcăriei aprobat prin HCL 415/2003

UTR B1

UTR B

UTR A

STUDIU DE FEZABILITATE COMPLEX SPORTIV CONSTANȚA: Construire stadion Gheorghe Hagi, Construire arene de tenis și anexe; Construire centru sportiv pentru recuperare, rețineră și antrenament; Construire amenajări exterioare, accesorii, promenadă, rețele de utilități; desființare corpuri existente Municipiul Constanța, strada Primăverii nr. 2-11

Actualizare cadastrală conform Extras CF nr.1980/30.01.2024

Figure 1 displays cross-sections of road profiles for various road types and conditions. The profiles are categorized into two main groups: Existing (EXISTENT) and Proposed (PROPUS).

EXISTENT Profiles:

- PROFIL (A) EXISTENT - PANAIT CERNA:** Shows a cross-section with dimensions: 4.70, 3.00, 3.00, 3.30, 3.00, 18.70.
- PROFIL (B) EXISTENT - CHILIE:** Shows a cross-section with dimensions: 4.30, 4.00, 4.00, 4.00, 15.00.
- PROFIL (C) EXISTENT - CHILIE:** Shows a cross-section with dimensions: 4.70, 6.00, 7.00, 3.00, 20.70.
- PROFIL (D) EXISTENT - SOVEJA:** Shows a cross-section with dimensions: 3.00, 10.00, 27.00, 9.70, 3.00.
- PROFIL (E) PROPUS - SENS UNIC NORD-SUD:** Shows a cross-section with dimensions: 4.00, 8.00.
- PROFIL (F) PROPUS:** Shows a cross-section with dimensions: 4.00, 7.00, 2.50, 2.00, 13.50.
- PROFIL (G) PROPUS:** Shows a cross-section with dimensions: 4.00, 7.00, 12.00.

PROPUS Profiles:

- PROFIL (A) PROPUS - PANAIT CERNA:** Shows a cross-section with dimensions: 2.50, 2.50, 8.00, 18.70.
- PROFIL (B) PROPUS - CHILIE:** Shows a cross-section with dimensions: 2.50, 2.50, 4.00, 4.00, 15.00.
- PROFIL (C) PROPUS - CHILIE:** Shows a cross-section with dimensions: 2.70, 2.50, 10.50, 3.00, 20.70.
- PROFIL (D) PROPUS - SOVEJA:** Shows a cross-section with dimensions: 2.80, 9.60, 1.50, 6.60, 3.00, 27.00.
- PROFIL (H) PROPUS - COLECTOARE VEST:** Shows a cross-section with dimensions: 1.00, 7.00, 2.50, 13.00.

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL MIXT - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, BIROURI, SERVICII STR. SOVEJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA			PROIECTANT GENERAL S.C. BAN ARCHITECTURE & MORE S.R.L. CUI 34564341 / 10.07.2015/2015 maria@banstud.ro PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. ROUJA ASPECT S.R.L. CUI 40464814 / 1.04.07/2014/2022 rouja@bstudiorul.bane.ro
BENEFICIAR S.C. CAMELIA PROD S.R.L.			SEF PROIECT arh. Cristina ENACHE
NR. PROIECT P47/2023	NR. CONTRACT P43/2023, P47/2023	DATA OCTOMBRIE 2025	PROIECTAT urb. pens. Diana-Cristina NEAGU
NUME PLANȘĂ			urb. Iulian CHIFU
REGLEMENTĂRI URBANISTICE			
NR. PLANȘĂ 08	SCARA 1:2000	MANAGER PROIECT arh.urb.pens. Iulia SMĂRÂNDOIU	