

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI : 29.01.2026

DATA ANUNTULUI : 05.03.2026

**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PRIVIND
PLANUL URBANISTIC ZONAL „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA
DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA
ALEXANDRIA SI STR. MADRID”**

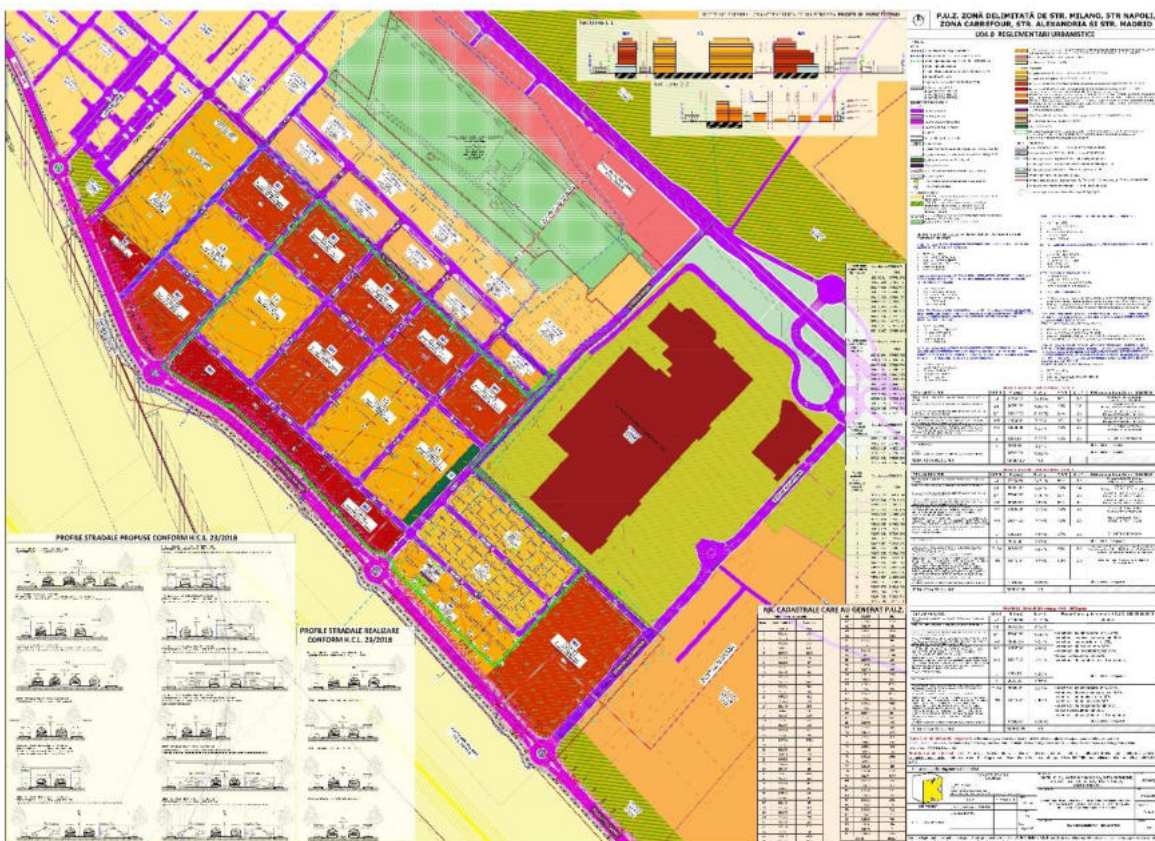
conform Certificat de Urbanism nr. 1084 din 22.04.2024

ADRESA : ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID”

INITIATOR : MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS, HUSEIN OZGHEN.

ELABORATOR : S.C. KUB ATELIER S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE
SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA :
29.01.2026 – 19.03.2026**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA : primarie@primarie-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C.

**SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD.
TOMIS, NR.51, IN DATA DE 16.03.2026 ORA 14:00, SALA REMUS OPREANU.**

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR GEORGIANA TERCIU**, ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: kub.urbanism@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA :

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR (50 ZILE): 29.01.2026 – 19.03.2026

-DEZBATERE PUBLICA : 16.03.2026, ORA 14:00, SALA REMUS OPREANU

-COMUNICAREA REZULTATELOR : 20.03.2026 – 30.03.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI,
ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID**

JUDETUL CONSTANTA, MUN. CONSTANȚA

Titularul investiției

**MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA,
HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS, HUSEIN OZGHEN.**



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

Listă semnături:

Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN

Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta



Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

1. Memoriu Tehnic;
2. Regulament local de urbanism;
3. Plan actiuni;

Parti desenate:

- U01.1 Plan incadrare în teritoriu;
- U01.2 Plan incadrare în zona;
- U01.3 Plan incadreare circulatii;
- U02.1 Plan incadrare in PUZ Palazu Mare;
- U02.2 Plan incadrare in PUD;
- U03.0 Plan situatie existenta;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice
- U05.0 Plan mobilare urbanistica;
- U05.1 Concept mobilare;
- U06.0 Plan perspective foto;
- U07.0 Plan regim juridic propus;



Cuprins

Titularul investiției	1
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	9
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	9
Denumirea obiectului de investiții	9
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul	9
Titularul investiției	9
Proiectant general	9
Faza proiect	9
Număr proiect	9
1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII	10
1.4. DOMENIUL DE APLICARE	12
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	13
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	13
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	13
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	15
2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	17
2.6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR	18
2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	20
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	21
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	22
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE	22
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE	22
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	23
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA	23
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:	23
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:	26
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	27
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	29
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	29
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	30
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	31



ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	32
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	33
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	33
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	34
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	35
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	36
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	37
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	38
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	38
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	38
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	39
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	40
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	40
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	40
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	40
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.....	40
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	41
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	41
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	42
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	42
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	42
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	43
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	43
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	43
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	44
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	46
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	47
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	48
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	48
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	48
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	48
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ	49
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	49
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	49
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	49
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.....	49
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	50



ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	50
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	50
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	50
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	50
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	50
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	51
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	51
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	52
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	52
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	54
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	54
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	54
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	54
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	54
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	55
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	55
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE.....	55
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	55
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.....	55
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	56
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	56
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	56
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	57
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	57
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	58
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	58
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	58
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	59
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	61
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	62
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	63
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	63
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	63
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	63
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	64
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	64



ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	64
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	64
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	64
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	65
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	65
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	65
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	65
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	65
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	65
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	65
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	65
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	65
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	66
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	66
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	66
SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	66
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	66
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	66
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE	67
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	67
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE	67
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	68
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE	68
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	68
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	68
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	69
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	69
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	70
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	70
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	70
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	71
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	72
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	73
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	73
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	74
SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	74



ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	74
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	74
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘ.....	75
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE.....	75
ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	75
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE.....	76
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR	77
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	77
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT	77
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	78
ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	78
ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE	79
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	79
ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR	80
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	80
ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	81
ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE	82
ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI	82
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	83
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	83
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	84
ANEXA I.....	86
ANEXA II.....	87
ANEXA III Arbori propuși orientativ	88
ANEXA IV Arbusti propuși orientativ	89

TABEL FIGURI :

Figure 1- Bilant propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate	85
Figure 2- Bilant spatii verzi propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate.....	85



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID

Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID

Titularul investiției

MATICIUC ION, MATICIUC SMARANDA, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA, HUSEIN ENIS, HUSEIN NARCIS, HUSEIN OZGHEN.

Proiectant general

PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. - Tel: 0731288066

Faza proiect

INFORMAREA POPULATIEI

Număr proiect

027/2024



1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este în zona de nord a Mun. Constanta, Palazu mare cartier Tomis Plus, terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Constanta în proximitatea structurilor comerciale hypermarketului Carrefour, Selgros, Dedeman etc., cu acces direct din Strada Milano, Bd Madrid (D.E. 599), și Bd, Tomis (Dn2a). Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat în județul Constanta, Municipiul Constanta, intravilan. Proiectul de față dorește o integrare coerentă a conceptului de dezvoltare prevăzut prin H.C.L.23/2018 aprobat în corelare cu predicțiile și dorințele Mun. Constanta în ceea ce privește dezvoltarea rețelelor stradale, prin funcțiunile și a volumetriei ansamblului acesta va oferi viitoarei conexiuni Bd. Madrid imaginea de bulevard amenajând pe desfasurata lui spații pietonale și spații verzi cu funcțiuni de petrecere a timpului liber.

Astfel, prin dispunerea noii conexiuni Bd. Madrid și prin drumul existent DN2a se vor face conexiuni diverse către Bd. Aurel Vlaicu cât și spre Mun. Constanta dar și spre teritoriul Jud. Constanta, totodată oferind acces către transportul public existent dar și către transportul public propus pe trasee noi în viitor prin intermediul Bd. Madrid.

Prin crearea și continuarea acestei dezvoltări se oferă cetățenilor o variantă posibilă de locuire și evitarea centrului orașului cât și un potențial pentru noi funcțiuni economice și de afaceri, putem considera un potențialul implementare a documentației de față în teritoriu studiat.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID”, AVIZ DE OPORTUNITATEA NR. 171216 din 09.10.2024, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanta conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanta** 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.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de urbanism nr.1084 din 22.04.2024
- Aviz de oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016



- PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE nr.121/2011
- Plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr.172/2013
- 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;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006, pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta Hotararii Guvernului nr.1076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- O.U.G. nr. 195/ 2005 privind Protectia Mediului aprobata cu modificarile prin Legea nr. 265/ 2006 cu modificarile si completarile ulterioare

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. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), 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.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.. 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.

2.1.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.4. Teritoriul studiat se află parțial în Situl Arheologic de la Palazu Mare Tomis 401 – Centrul Comercial TOM – cod RAN 60446.07 – cultura Hamangia, epoca română, Situl arheologic PM2, se impune obligativitatea solicitării Avizului Direcției Județene pentru Cultura Constanța pentru documentații în faza DTAC.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.



CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- 1) Nu este cazul

2.1.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- 1) Nu este cazul

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURANȚA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- 1) Nu este cazul

2.2.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- 1) Nu este cazul

2.2.3 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

3) Respectarea H.C.L. nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

2.2.4 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2) 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

1) 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 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

1) Nu este cazul

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 H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

2.2.8 ILUMINATUL ARHITECTURAL

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

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

3) 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 de construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, reafășadizare, reabilitare termică a fațadelor.

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

5) 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.

6) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

7) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.



8) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

9) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U05..0 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U03.1 – Reglementari urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

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

Terenurile ce au generat documentatia, au fost supuse unui schimb de terenuri intre domeniul privat si cel public in vederea realizarii unei trame stradale coerente si functionale pentru scopul prezentei documentatii.

Astfel si forma loturilor nou obtinute este predominant rectangulara si prezinta deschideri la strada pe cel putin 2 sau 3 laturi.

Totodata, se fac urmatoarele recomandari:

- suprafata minima a parcelei construibile este de 1000 mp.;
- in funcție de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publict prin intermediul unor circulatii private.



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

- noile construcții vor evita crearea de noi calcani în plan vertical sau orizontal ;
- în cazul în care o clădire prezintă calcan, viitoarea construcție va studia alipirea la calcan;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi cel puțin de 3,00 metri;
- în cazul clădirilor existente retrase de la limitele de proprietate acestea vor păstra forma actuală iar în cazul în care vor suferi modificări retragerile laterale și posterioare vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

2.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

2.4.2 PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

2.4.3 ACCESE PIETONALE

- 1) 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.
- 2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, 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.
- 3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

2.5. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

2) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

3) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

4) Se interzice dispunerea vizibilă pe fatadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

2.5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

1) 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.

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

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

4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, 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;

5) 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.

6) Respectarea H.C.L. nr. 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

2.6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

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

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

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare, este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația.

2.6.1 Înălțimea construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime și a înălțimii maxime admise în metri, conform prezentului regulament.

2) Înălțimea maximă se măsoară între cota terenului și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

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



4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

5) 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;

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

7) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca nivel.

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

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

- zone mixte complementare locuirii regimul de înălțime maxim admis va fi de $D+P+Mz+10E+11Er(44.00m)$
- zona locuire colectivă regimul de înălțime maxim admis va fi de $D+P+10E+11Er(40.00m)$

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;



- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

2.7. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018.**

2.7.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34), conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

2.7.3. ÎMPREJMUIRI:

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.



- pentru funcțiunile de interes public, dacă este cazul, și vizează o mai bună accesare a imobilului de către utilizatori (conform unui program de funcționare) și o mai bună imagine urbană din punct de vedere estetic, nu se vor realiza împrejurări către domeniul public.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri.

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

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

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de patru parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare al terenului.
- înălțimea maximă admisă;

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 52490.00 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele subzone:

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M2 - Zona mixta situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M3 - Zona mixta situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/ discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, având funcțiuni dedicate serviciilor și/ sau locuințelor colective cu funcțiuni complementare locuirii;
- M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate.

Zona L3 - Zona de locuire colectivă cu înălțimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri;



Zona Li1 - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale;

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

- **M1** - zona mixta cu locuinte, activitati comerciale si servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) si **echipamente** publice (unilat administrative, de invatamant si/sau sanatare) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028; (U.T.R aprobat prin H.C.L. 386 / 2021)
- **UTR 7LCa** – Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectata de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cismea II – R.A.J.A. (U.T.R aprobat prin H.C.L. 215 / 2022)

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID », în **suprafață de 31,26 ha** conform ridicarii topografice, se afla in **intravilanul, municipiului Constanta**.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire si functiuni complementare locuirii.

Amplasamentul este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, în proximitatea Bld. Tomis.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

Zona mixta (M) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
- M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate



serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

Zona L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri;

Zona Li1 - Zona locuinte individuale situate in zonele rezidentiale;

Zona S - Zona cu destinatie speciala;

- **M1** - zona mixta cu locuinte, activitati comerciale si servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) si **echipamente** publice (unilat administrative, de invatamant si/sau sanatate) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028; (U.T.R aprobat prin H.C.L. 386 / 2021)

- **UTR 7LCa** – Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectata de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cismea II – R.A.J.A. (U.T.R aprobat prin H.C.L. 215 / 2022)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor - posibilitatea realizarii unor poli urbani comerciali (zona Carrefour) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri colective de locuit medii si inalte, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

Zona M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

UTILIZARI ADMISE – M1:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;



- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii profesionale.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros, cu suprafata construita maxima de 30,00 metri patrati;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;
- locuinte colective ce includ spatii pentru profesii liberale, activitati comerciale, etc.

Zona M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

UTILIZARI ADMISE – M2:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii profesionale.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros, cu suprafata construita maxima de 30,00 metri patrati;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;

Zona M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complemntare locuirii;

**UTILIZARI ADMISE – M3:**

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii profesionale.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros, cu suprafata construita maxima de 30,00 metri patrati;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;

Zona M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

UTILIZARI ADMISE – M4:

- sunt admise functiuni comerciale de tip super/hypermarket,
- comert de tip mall,
- birouri,
- servicii,
- alimentatie publica,
- expozitii, recreere/ spa, activitati asociative diverse.
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- gradinite, scoala, cresa, afterschool;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate – scuaruri / parcuri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale P/ P+1E / P+1E+M / P+2E;



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Zona M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M1:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;

Zona M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M2:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;

Zona M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M3:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;



Zona M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – M4:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE
--

Zona M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M1:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Zona M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M2:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;



- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Zona M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complemntare locuirii;

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M3:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Zona M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

UTILIZARI UTILIZARI INTERZISE – M4:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenurilor ce a generat documentația în suprafața de 291057.00 metri pătrați. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) terenurilor ce au generat documentația, fiind orientative suprafețele fiind determinate la fazele ulterioare documentației P.U.Z.:

1) 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.

2) 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.

3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

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

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

6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (așa cum este figurat în planșa U05.0 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și recomandările din planșele U03.1 – Reglementări urbanistice propuse) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

În cazul parcelelor din cadrul zonei mixte:

- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.



Parcelările ulterioare vor consulta planșa U04.0 – Reglementari urbanistice propuse.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U04.0 – Reglementari urbanistice propuse cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

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

M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri:

- toate constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10,00 m. indiferent de categoria strazii la care se aliniaza.

M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte:

- constructiile ce se aliniaza la strazi de categoria II - 6 fire de circulatie (3 fire pe sens de mers) se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;
- pentru constructiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulatie (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 m.;
- constructiile ce prezinta aliniament la strazi de categoria a IV-a - 2 fire de circulatie (1 fir pe sens de mers) sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 m.;

M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii:

- constructiile ce se aliniaza la strazi de categoria II se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;
- pentru constructiile ce se aliniaza la strazi de categoria a III-a - 3 fire de circulatie (2 fire cu 1 pe sens de mers) se vor retrage minimum 5,00 m.;
- constructiile ce prezinta aliniament la strazi de categoria a IV-a - 2 fire de circulatie (1 fir pe sens de mers) sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 m.;



M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;;

- construcțiile ce se aliniaza la strazi de categoria I si/ sau a II-a se vor retrage minimum 10,00 m. de la aliniament;
- construcțiile ce prezinta aliniament la strazi de categoria a III-a sau inferioare se vor retrage minimum 3,00 m.;
- se vor respecta si alte specificatii conform normativelor de specialitate in functie de tipul de functiune al constructiilor.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

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

M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri:

- nu este cazul.

M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte:

- construcțiile se vor retrage minimum 3,00 m. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complemntare locuirii:

- construcțiile se vor retrage 1/3 din inalțimea celei mai inalte constructii, minimum 3,00 m. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;;



- constructiile se vor retrage minimum 3,00 m. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, insa prezinta intaietate orice alte specificatii conform normativelor de specialitate in functie de tipul de functiune al constructiilor.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

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

c) distanțe prin care se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumină directă pentru locuințe.

M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;

- se recomanda ca imobilele sa respecte intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala, conform normativelor in vigoare;

- conform studiu de insorire.

M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;

- se recomanda ca imobilele sa respecte intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala, conform normativelor in vigoare;

- conform studiu de insorire.

M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;

- se recomanda ca imobilele sa respecte intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor



incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala, conform normativelor in vigoare;

- conform studiu de insorire.

M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate;

- se recomanda ca imobilele sa respecte intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala, conform normativelor in vigoare;

- conform studiu de insorire.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

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. nr. 113/2017, actualizată în 2018.

Locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.**

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

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în



Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/27.04.2017.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise, se vor adapta numărul de nivele ramase ale construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului.

Inaltimea maxima admisa pentru urmatoarele categorii de constructii :

- regimul de inaltime maxim admis de $D+P+Mz+10E+11Er$ (44.00 metri).
- este admisă realizarea demisolului, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. Înălțimea maximă admisă a demisolului, măsurată de la cota terenului amenajat pana la cornișa superioară nu va depăși 1.50 metri.
- in cazul utilizarii Demisolului pentru gararea vehiculelor si a diverselor suprafete identificate la acest nivel (de tipul: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare).

Condiții 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 (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent.

NOTA*

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

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

M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltimi maxime de $D+P+Mz+10E+11Er$ niveluri;

- inaltimea minima este de $D+P+Mz+6E+7Er$ (30,00 m).
- inaltimea maxima este de $D+P+Mz+10E+11Er$ (44.00 metri) .



M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;

- inaltimea minima este de D+P+Mz+6E+7Er (30,00 metri).
- inaltimea maxima este de D+P+Mz+10E+11Er (44.00 metri) .

M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;

- inaltimea minima este de D+P+Mz+4E (23,00 metri)
- inaltimea maxima este de D+P+Mz+6E (29.00 metri) .

M4 - Zona mixtă situată preponderent în zonele rezidențiale cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime de D+P+Mz+4E niveluri, având și funcțiuni dedicate serviciilor și echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, instituții, spații verzi amenajate

- inaltimea minima este de D+P+Mz+2E (17,00 metri)
- inaltimea maxima este de D+P+Mz+4E (23.00 metri) .
- in cazul locuintelor individuale inaltimele admise sunt P/ P+1E / P+1E+M / P+2E (13.00 metri)

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

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



Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

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.



Noile obiective se vor brânşa la reţeaua existentă conform avizelor şi specificaţiilor instituţiilor de specialitate şi a normelor în vigoare.

- **Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 97146/2076 din 19.11.2024:** Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- **Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 2976/28.10.2024** : conform planului de situaţie prezentat în vederea obţinerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata 7n proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reţeaua Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

- **Orange Romania Communications – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. AFO874782/15334/14262** : Investitia nu afecteaza direct Infrastructura FO Orange.

- **Distrigaz Sud Reţele – Aviz Favorabil nr. 59650-320.281.222/17.10.2024:** conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista reţea de distributie gaze naturale.

- **Raja – Aviz Amplasament nr. 10537/2024:** conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. se afla in zonele de protectie sanitara cu regim sever (partial), de restrictie (partial) si perimetrul hidrogeologic a Sursei Cismea II.

- **Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024:** zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- **Societatea Termoficare Constanta – Aviz Amplasament de principiu nr. 15888/04.11.2024:** conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu exista reţea de distributie gaze naturale.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

Autorizaţia de construire va conţine obligatia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferent construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.



Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, etc. menționate în Anexa 2 aferentă H.C.J.C nr.152/ 22.05.2013.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Alte detalii referitoare la suprafețe de spații verzi raportate la funcțiuni se vor consulta în H.C.J.C 152/2013.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80.

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

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inalțimi maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
 - **POT maxim admis = 50%**



- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;
 - **POT maxim admis = 60%**
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
 - **POT maxim admis = 45%**
- M4 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+4E niveluri, avand si functiuni dedicate serviciilor si echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, institutii, spatii verzi amenajate;
 - **POT maxim admis = 45%**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- M1 - Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+10E+11Er niveluri;
 - **C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp**
- M2 - Zona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulatie cu cladiri avand regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime D+P+Mz+10E+11Er niveluri cu accente inalte;
 - **C.U.T. maxim = 3.0 ADC/mp**
- M3 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/ discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+6E niveluri, avand functiuni dedicate serviciilor si/ sau locuintelor colective cu functiuni complementare locuirii;
 - **C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp**
- M4 - Zona mixta situata preponderent in zonele rezidentiale cu regim de construire continuu/discontinuu si inaltime maxime de D+P+Mz+4E niveluri, avand si functiuni dedicate serviciilor si echipamentelor publice de interes general, comerț de tip-mall, institutii, spatii verzi amenajate;
 - **C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp.**



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- Zona L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatial configurative ale zonei in care se incadreaza, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte orase europene, valorificarea terenului urban, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, lumina naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala si protectie fata de poluare.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective in proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafetele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spatii verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii) ;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere (eventual piscină descoperita), constructii pentru echiparea tehnica;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau a spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizând transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scară comuna;
- se admit spatii destinate exercitarii de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., in limita a 25% din S.D.C. cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale..

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii;



- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenurilor ce a generat documentația în suprafața de 291057.00 metri pătrați. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) terenurilor ce au generat documentația, fiind orientative suprafețele fiind determinate la fazele ulterioare documentației P.U.Z.:

1) 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.

2) 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.

3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

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

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

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

Parcelările ulterioare vor consulta planșa U04.0 – Reglementări urbanistice propuse.



ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

(2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U04.0-Reglementari urbanistice cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri

- toate constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10,00 m. indiferent de categoria strazii la care se aliniaza.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri

- dupa caz, constructiile se vor retrage 1/ 2 din inaltimea celei mai inalte constructii, minimum 3,00 m. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi minimum egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte; si/ sau conform studiului de insorire.



ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U04.0-Reglementări urbanistice.

(4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plășei U06-Propunere de parcelare, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04-Reglementări urbanistice

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

(2) Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel incat la cca. 4 locuri de parcare sa se situeze un arbore/ arbust in proximitatea acestora.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.



(3) 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.

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) 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.

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

L3 - Zona de locuire colectiva cu inaltimi maxime de D+P+10E+11Er niveluri

- înălțimea minimă a clădirilor va fi D+P+6E+7Er 27,00 (metri).
- înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+Mz+10e+11Er (44,00 metri).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;



(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat și pe proprietati private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

(8) În spatiul public lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

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

(10) 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 cat și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor.

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

(12) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizarea 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.

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

1. Piese scrise:

- memorii tehnice pentru fiecare din specialitățile implicate în proiect (arhitectură, instalații electrice, structură, etc.), care vor urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

2. 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 performante și fiabile și cu o investiție minimă (toate acestea reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient).

- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

(14) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(15) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea cromaticii alese.

(16) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațada, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(17) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.



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

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

e) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

f) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

g) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.

h) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

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.

Noile obiective se vor branșa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

- Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 97146/2076 din 19.11.2024: Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele



noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 2976/28.10.2024 : conform planului de situatie prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata în proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de rețeaua Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

- Orange Romania Communications – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. AFO874782/15334/14262 : Investitia nu afecteaza direct Infrastructura FO Orange.

- Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 59650-320.281.222/17.10.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

- Raja – Aviz Amplasament nr. 10537/2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. se afla in zonele de protectie sanitara cu regim sever (partial), de restrictie (partial) si perimetrul hidrogeologic a Sursei Cismea II.

- Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024: zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- Societatea Termoficare Constanta – Aviz Amplasament de principiu nr. 15888/04.11.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu exista retea de distributie gaze naturale.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

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

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



(5) Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

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

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

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = 50,00%**
- cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp. Teren**



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- Zona Li1 - Zona locuințe individuale situate în zonele rezidențiale;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Pentru zona Li1 - Zona locuințelor individuale, prezentul regulament are în vedere menținerea caracterului rezidențial, respectând configurația spațială a țesutului urban propus asigurând o tranziție armonioasă între construcții și fondul construit adiacent, de asemenea, regulamentul urmărește menținerea valorii proprietăților prin impunerea unui raport echilibrat între suprafețele construite și spațiile verzi private

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat;
- case de vacanță;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, foisoare, piscine, anexe, spații plantate, împrejurimi;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe de tip garaj, magazie, foisor, etc., cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50% din amprenta construcțiilor principale/de locuit de pe parcelă, și cu condiția încadrării în POT și CUT, a tuturor suprafețelor construite;
- Profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, cabinet stomatologic dar funcțiunea principală a parcelei va rămâne locuirea.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinației și apartamentarea locuințelor;
- se interzic mijloacele prin care pot rezulta locuințe insiruite / cuplate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționare



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

1) Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 390 mp și un front la stradă de minimum 15 m și acces dintr-o cale publică sau privată.

2) 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.

3) În cazul comasării a două sau mai multor loturi, această operațiune este permisă cu condiția respectării tuturor prevederilor prezentului regulament; este interzisă divizarea ulterioară a terenurilor în loturi cu dimensiuni inferioare valorilor minime stabilite la punctul 1.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții, dacă nu există alte condiționări;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- pentru limitele laterale se va respecta o retragere de minimum 3.00 metri;
- pentru limitele posterioare se va respecta o retragere de minimum 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele spre care sunt orientate camere de zi distanta va fi minimum egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte; si/ sau conform studiului de insorire.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse).



(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, la care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(3) În cazul parcelelor care au deschidere la două străzi paralele nu este admisă realizarea a două accesuri carosabile.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

(3) 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.

(4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(5) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;

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

Li1 - Zona locuințe individuale situate în zonele rezidențiale

- înălțimea minimă a clădirilor va fi P 7,00 (metri).



- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E / P+1E+M / P+2E (12,00 metri).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

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.



Noile obiective se vor brânşa la reţeaua existentă conform avizelor şi specificaţiilor instituţiilor de specialitate şi a normelor în vigoare.

- Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 97146/2076 din 19.11.2024: Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 2976/28.10.2024 : conform planului de situaţie prezentat în vederea obţinerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata 7n proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de retea Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

- Orange Romania Communications – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. AFO874782/15334/14262 : Investitia nu afecteaza direct Infrastructura FO Orange.

- Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 59650-320.281.222/17.10.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

- Raja – Aviz Amplasament nr. 10537/2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. se afla in zonele de protectie sanitara cu regim sever (partial), de restrictie (partial) si perimetrul hidrogeologic a Sursei Cismea II.

- Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024: zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- Societatea Termoficare Constanta – Aviz Amplasament de principiu nr. 15888/04.11.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu exista retea de distributie gaze naturale.



ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

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

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

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

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri** și vor fi opace.

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = 45,00%**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 1.2 ADC/mp. Teren**



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- Zona S - Zona cu destinație specială;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona cu destinație specială cu caracter urban, formată din: unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maximum 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,40 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantatii dese de arbori și arbuști.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor P.U.D. sau P.U.Z.

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

- conform normativelor specifice în vigoare;
- în caz de expropriere a terenurilor ce aparțin zonei cu destinație specială, terenurile respective vor deveni spații publice verzi cu rol de agrement, loisir și realizarea locurilor de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii speciale/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Mai mult, prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenurilor ce a generat documentația în suprafața de 291057.00 metri pătrați. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) terenurilor ce au generat documentația, fiind orientative suprafețele fiind determinate la fazele ulterioare documentației P.U.Z.:

1) 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.

2) 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.

3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (excepție fac parcelele care au fost reparcelate prin prezenta documentație)

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

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

6) Schimbul de terenuri și cedările de teren se vor realiza având la bază propunerea din cadrul documentației prezente (asa cum este figurat în planșa U05.0 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și recomandările din planșele U03.1 – Reglementări urbanistice propuse) și conform planului de sistematizare realizat de către o persoană de specialitate avizată (elaborat ulterior P.U.Z.).

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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



- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

(2) Se va rezerva terenul necesar realizării și modernizării de străzi (Suprafețele de teren reprezentate în planșa aferentă prezentei documentații U04.2 Proprietatea asupra terenurilor – propunere și specificațiile din planșa U02-Reglementari urbanistice cu străzile nou propuse și secțiunile de drum.

Zona S - Zona cu destinație specială

- minimum 3,00 m. conform caracterului strazii;
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii special/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Zona S - Zona cu destinație specială

- minimum 3,00 m. conform caracterului strazii;
- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii special/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Zona S - Zona cu destinație specială

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii special/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).



ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(3) Configurarea carosabilului va ține seama de amenajările propuse pentru toată zona de studiu, trama stradală majoră urmând traseele propuse în planșele U02-Peglementări urbanistice.

(4) Suplimentarea tramei stradale cu alte străzi de legătură se va realiza pe suportul plăsei U06-Propunere de parcelare, cu completările de documentații specifice (ulterioare P.U.Z.) pentru realizarea de străzi/ parcaje/ intersecții.

(5) Străzile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta secțiunile prezentate în planșa U04-Reglementări urbanistice

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

(2) Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel încât la cca. 4 locuri de parcare să se situeze un arbore/ arbust în proximitatea acestora.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLADIRILOR

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

(2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.



(3) 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.

(4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri al construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

(5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

(6) 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.

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

Zona S - Zona cu destinație specială

- conform normativelor specifice în vigoare, în funcție de tipul de unitate propusă (militară/ servicii special/ penitenciare/ unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor/ unități de poliție, etc.).

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

(4) Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

(6) Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;



(7) Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cat și pe proprietati private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010;

(8) În spatiul public lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

(9) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii; eficienta energetica și nu în ultimul rând componenta culturala.

(10) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicita iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi cat și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termica a fațadelor.

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

(12) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentatia tehnica pentru autorizatia de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizeaza aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

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

1. Piese scrise:

- memorii tehnice pentru fiecare din specialitățile implicate în proiect (arhitectură, instalații electrice, structură, etc.), care vor urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice.

2. 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 performante și fiabile și cu o investiție minimă (toate acestea reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient).

- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

(14) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

(15) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea cromaticii alese.

(16) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațada, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care sa pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(17) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

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

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

d) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

e) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

f) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.

g) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

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.

Noile obiective se vor branșa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

- Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A. – Aviz Favorabil nr. 97146/2076 din 19.11.2024: Intrucat lucrarea dumneavoastra nu afecteaza conductele



noastre de transport gaze naturale, aceasta urmand a fi amplasata la o distanta mai mare de 200 m.

- Digi Romania S.A. – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. 2976/28.10.2024 : conform planului de situatie prezentat în vederea obținerii prezentului aviz, In zona studiata exista retea de telecomunicatii aflata în proprietatea Digi Romania. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de rețeaua Digi Romania care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300 m la 1,100 m avand o latime de 0,600 m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,200 m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea Digi Romania.

- Orange Romania Communications – Aviz de amplasament favorabil conditionat nr. AFO874782/15334/14262 : Investitia nu afecteaza direct Infrastructura FO Orange.

- Distrigaz Sud Retele – Aviz Favorabil nr. 59650-320.281.222/17.10.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. exista retea de distributie gaze naturale.

- Raja – Aviz Amplasament nr. 10537/2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. se afla in zonele de protectie sanitara cu regim sever (partial), de restrictie (partial) si perimetrul hidrogeologic a Sursei Cismea II.

- Transelectrica – Aviz Amplasament nr. 16406/15.11.2024: zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu se afla in zona de protectie si siguranta a capacitatilor energetice din gestiunea CNTEE Transelectrica

- Societatea Termoficare Constanta – Aviz Amplasament de principiu nr. 15888/04.11.2024: conform planului de situatie anexat prezentului Aviz, in zona studiata amplasamentului care a generat P.U.Z. nu exista retea de distributie gaze naturale.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

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

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



ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

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

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

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. maxim = 45,00%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp. Teren



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- Zona V – Spațiilor verzi;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața
- construită desfasurat limitată la cel mult 60 mp.

ARTICOLUL 2 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;

ARTICOLUL 3 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 desfasurarea de activități cu efecte daunatoare 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.



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;**



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- **Zona M1 – zona mixta cu locuinte, activitati comerciale si servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) si echipamente publice (unilati administrative, de invatamant si/sau sanatate) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta (M) se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- Locuinte : locuinte colective si semicolective;
- Administrative : institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, sedii de organizatii si institutii;
- servicii sociale, colective si personale, incluzive, de sanatate si invatamant, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilitati, varstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora;
- Comert : cu amanuntul, alimentatie publica, comert alimentar si nealimentar, activitati manufacturiere (mici ateliere de creatie sau reparatii de obiecte casnice);
- Sanatate : cabinete medicale, centre de recuperare, tratament si diagnoza, centre de intretinere si profilaxie;
- Invatamant : invatamant: after school, cluburi educative, centre de invatamant alternativ, centre de perfectionare, centre de formare profesionala;
- Sport si recreere in spatii acoperite sau descoperite;
- Parcaje subterane, la sol si multietajate;
- Spatii publice : spatii libere pietonale, pasaje pietonale, spatii plantate, scuaruri, spatii de protectie civila;
- Functiuni conexe : depozitari, parcare, garaje, instalatii, instalatii tehnologice, statii de carburanti, bazine de retentie, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spatii tehnice, instalatii speciale de cogenerare si productie a energiei alternative, utilaje necesare functiunilor principale si altele similare.



ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cladirile vor avea parterul orientat spre Strada Londra;
- toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada, predominant functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica;
- gradinitele se vor amplasa pe parcele care vor asigura minimum 1000 mp asigurati exclusiv pentru aceasta activitate;
- instalatiile si utilajele sunt permise pentru a deservi functiunile principale si se vor amplasa astfel incat sa nu creeze disconfort vizual.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risca tehnologic sau incomode prin traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice;
- autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto cu exceptia celor destinate autoturismelor;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

- Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina. In cazul comasarilor si dezmembrarilor de terenuri, se va tine cont de urmatoarele:
- se considera construibile terenurile cu suprafata de minimum 1000 metri patrati. Pe parcelele cu suprafete mai mici de 1000 mp se pot amplasa numai anexe gospodaresti, parcuri/garaje, amenajari publice, alei de servitute, imprejuriri;
- in functie de necesitate se va putea construi pe una sau mai multe parcele adiacente, luandu-se in considerare respectarea indicatorilor urbanistici raportati la suprafata totala pe toata durata existentei constructiilor;



- cladirile pot fi dispuse fiecare pe lot propriu avilnd acces direct dintr-o circulatie publica sau printr-o alee de servitute sau pot fi grupate pe un teren folosit in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se considera aliniamentul parcelelor limita de proprietate spre strazile Londra, Riga, Haga, Palermo, Glasgow, Helsinki si Dresda, avand in vedere ca in zona parcelele au fost deja dezmembrate pentru asigurarea traseelor circulatiilor publice, la dimensiunile proiectate, asigurandu-se amprizelor aprobate. Alinierea constructiilor se va raporta la aliniamente.
- regimul de aliniere al constructiilor se face diferentiat, in functie de lungimea frontului construit aliniat la str. Londra;
- constructiile se vor retrage cu minimum 10.0 metri fata de aliniamentul strazii Londra.

Aceasta limita poate fi depasita, cu urmatoarele conditii cumulate:

- a) constructiile sa fie retrase cu minimum 5.0 metri de la aliniament
 - b) suma lungimilor proiectiilor pe aliniament a fronturilor construite cu inaltimea mai mare de P+1 (max.1 0.0m) din fasia cuprinsa intre 5 si 10 metri fata de aliniament, sa nu depaseasca 30% din lungimea acestuia (vezi figura 1).
- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
 - depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului public este interzisa. -fasii de aleile pietonale, ocazional carosabile (strazile Riga, Palermo, Glasgow, Helsinki), retragerea constructiilor se va face cu minimum 5.0 metri fatii de limita proprietatii;
 - modul de aliniere al constructiilor se va face unitar prin utilizarea aceeasi tipologie de front construit stradal existent ca al parcelelor alaturate sau de vis-a-vis.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Constructiile cuplate si insiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu.
- Cladirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage astfel incat sa se poata asigura conditiile optime de construire pentru functiunile respective. Fac exceptie cladirile care se invecineaza cu drumuri de servitute, fata de care se pot amplasa pe limita proprietatii, fara a fi nevoie de acordul proprietarului.
- Fata de limitele laterale si posterioare, cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea legii, sau se vor retrage astfel incat sa nu afecteze insoirea proprie sau a vecinatilor. Constructiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului



respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia sa nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei si stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei si sigurantei in exploatare.

- Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii si vor intoarce spre circulatia respectiva o fatada (nu un calcan).

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare functiunilor, conform legislatiei in vigoare. in acest scop se va intocmi un studiu de insorire care va analiza atat insorirea proprie a constructiilor propuse, cat si influenta acesteia asupra constructiilor invecinate.
- in cazul in care constructiile nu sunt alipite, se va urmari ca distanta dintre fatadele paralele orientate fata in fata sa fie de minimum jumatate din inaltimea celei mai inalte.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.
- Obiectivele trebuie sa aiba acces auto si pietonal, cu latimea minima de 3,5 metri pentru autoturisme si minimum 1.5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel putin o fatada a constructiilor, si pe doua fatade, daca functiunea si normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri latime si 4 metri inaltime libera.
- Se vor asigura, de asemenea, latimea si inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor si al ambulantelor.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice sau in zone de circulatie publica special realizate pentru stationare, prevazute in cazul in care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare si manevre de parcare. Atat spatiul de parcare/garare, cat si cele de circulatie interioara si manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor in vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor in vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv in parte.
- Este permisa amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu urmatoarele conditii:



- realizarea unei benzi suplimentare dedicata acestora in cazul amplasarii lor altfel decat paralel cu axul drumului;
- in cazul in care banda si parcare nu lasa loc trotuarului, aceasta se va face doar daca se va asigura continuitatea circulatiei pietonale libere de minimum 1,5 metri latime in incinta proprietatii.
- In cazul in care este justificat functional, locurile de parcare se vor calcula tinandu-se cont de gradul de simultaneitate al ocuparii si se vor reduce daca este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turisti acelasi utilizator va folosi ambele functiuni).
- In cazul constructiilor cu mai multe functiuni, prin exceptie de la prevederile Regulamentului privind asigurare numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificarile ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuintelor se vor deduce in procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spatiilor comerciale si serviciilor daca acestea au program numai in timpul zilei.
- Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare functiunile permise care isi aduc aportul la cresterea calitatii vietii in zona: sanatate, servicii sociale, colective si personale, incluzive, comert, invatamant, acestea fiind destinate cu precadere populatiei rezidente in zona.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime maxim - (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+1 0E+11 E). Inaltimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 44 metri.
- Numarul de niveluri ale constructiei poate fi depasit cu conditia respectarii inaltimii maxime prevazute. Deoarece regimul de inaltime maxim propus nu ii depaseste pe cel reglementat in loturile invecinate cu propuneri de constructii, iar pozitionarea zonei studiate fata de acestea nu influenteaza umbrirea/insorirea acestora, nu se vor reglementa retrageri ale etajelor, acestea ramanand sa fie stabilite la faza P.A.C. corespunzitor necesitatilor functionale.
- Demisolul este considerat nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera, se considera subsol si se include in numarul de niveluri subterane ale constructiei.
- Regimul maxim de inaltime al nivelurilor construite va fi:
 - demisol = intre 0 si 1.5m
 - parter= intre 2.7m si 5.0m
 - mezanin si etaje = intre 2.7m si 3.5m
 - atic = intre 0 si 1.5m
 - un eventual etaj tehnic nu va fi luat in considerare in calculul regimului de inaltime, iar inaltimea acestuia nu va depasi inaltimea unui etaj curent



- valorile vor fi alese astfel incat suma lor sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic stabilitii pentru fiecare zona de reglementare, masurati de la cota trotuarului.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor avea in vedere:
- arhitectura cladirilor va oglindi caracterul zonei si functiunea acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioara (sticla, placari ceramice, finisaje metalice, pereti verzi de fatada, tencuieli decorative, etc.);
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor ai antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi, aceste echipamente ai instalatii vor fi mascate de planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- amplasarea firmelor si reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistica la nivelul mun. Constanta, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- alegerea cromatiei generale in culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri si albul. Sunt permise accente de culoare in suprafete limitate (maximum 10% din suprafata fatadei), precum si la signalistica publicitatii specifica companiilor. Conform adresei 11513/21.01.2020 a Primariei Municipiului Constanta, la faza P.A.C., documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde piese scrise si desenate cu urmatorul continut:
- piese scrise:
- memoriu tehnic arhitectura si celelalte specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structuri, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
- exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
- planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intens de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
- simulari 3D (pe zi si pe noapte)
- reseaua electricii necesarii functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropat/ascuns si nu va traversa elementele arhitecturale pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena



- in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele iluminate amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilitati, atat pentru organizarea de santier, cat si pentru constructii definitive. Functionarea imobilelor va fi permisa numai cu asigurarea alimentarii cu apa si energie electrica necesare.
- Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa ingropat si vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de retele. Retelele existente se vor extinde sau se vor realiza retele noi, dupa caz, pe baza proiectelor si solutiilor avizate, conform legii.
- Se interzice amplasarea unitatilor de aer conditionat, antenelor TV-satelit si a altor echipamente in locuri vizibile din spatiul public. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- Amenajarile exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderenta in spatiul verde, in reseaua de canalizare pluviala publica. Este interzisa evacuarea acestor ape pe suprafetele domeniului public. Este interzisa evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi inainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.
- Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservi una sau mai multe cladiri, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor de protectia mediului. Platformele de deseuri exterioare ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10 metri de locuinte si vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplata cu dispozitiv de batut covoare. Daca nu se poate asigura aceasta distanta datorita formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta solutii alternative: depozitarea intr-o camera de gunoi in interiorul cladirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separa constructia de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Se mentin reglementarile din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificarile ulterioare si avizului APM.



- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective conform actelor normative in vigoare;
- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda var fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafata terenului neocupat;
- pentru locuinte se va asigura minimum 2 mp de spatiu verde pe locuitor;
- se va asigura o suprafata de spatiu verde de minimum 30% din suprafata terenului.
- In cadrul spatiilor plantate se va putea amenaja locuri de joaca pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe cladiri sau una sau mai multe functiuni diferite (ex. after-school si locuinte). Aceste locuri de joaca se va amplasa de regula in zona mediana a cvartalelor, in spatii exterioare, la sol sau pe terase circulabile si/sau la interior in spatii special amenajate.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- Sunt permise urmatoarele categorii de imprejmui, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune:
- imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor functiuni, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmui transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.5 metri.
- In cazul imprejmuirilor situate in aliniament: portile se vor deschide spre interiorul terenului sau parallel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica; pantele de scurgere se vor orienta catre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **P.O.T. maxim = 60%;**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **C.U.T. maxim = 2.00 mp/A.D.C.;**

***Nota :**

Pentru zona de studiu se vor pastra reglementarile din documentatiile de urbanism aprobate prin Hcl nr. 386/2021 "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli".

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- UTR 7LCa – Zona destinata locuirii colective si dotarilor complementare, partial afectata de zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de captare a apei Cismea II – R.A.J.A.

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective
- Functiuni de loisir si sport in spatii acoperite sau deschise (in aer liber), spatii de joaca pentru copii, tarcuri pentru animale de companie, skate-park;
- Spatii verzi amenajate;
- Dotari de educatie tip cresa si gradinita;
- Parcaje auto;

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul si/ sau mezaninul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor. In cazul tuturor zonelor functionale propuse, suprafetele de teren care sunt cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever al sursei de apa "Cismea II" se vor amenaja ca spatiu verde fara acces public.

Aceste suprafete de teren se vor delimita prin imprejmuire de restul parcelei pe care se desfasoara activitatile admise in cazul fiecarei zone functionale propuse si vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenantei spatiului verde si de personalul autorizat RAJA.

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit exclusiv la nivelul Parterului si/ sau Mezaninului cladirilor de locuit urmatoarele functiuni, cu conditia asigurarii unui acces pietonal separat de cel al locatarilor:

- functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice etc;
- functiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurari;
- functiuni comerciale: comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- spatii pentru profesii liberale (avocatura si asistenta juridica, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri de consultanta, ateliere de arta, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnica



dentara, ateliere de croitorie sau alte activitati manufacturiere care nu genereaza zgomot si/ sau noxe;

- functiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de infrumusetare si tratament, intretinere corporala etc;
- Sunt admise functiuni de educatie la parterul constructiilor de locuinte, cu conditia ca acestea sa beneficieze de o curte interioara care sa satisfaca necesarul de spatiu de joaca pentru copii/elevi.
- echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE

- Locuinte individuale;
- Activitati productive poluante, cu riscuri tehnologice sau incomode prin traficul general;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Functiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activitati care nu au fost permise sau permise cu conditionari;
- Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarii etc.;
- Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii auto etc.;

In cazul tuturor zonelor functionale propuse, pe suprafetele de teren care sunt cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever al sursei de apa Cismea II nu se admit alte activitati decat cele entru exploatarea si intretinerea sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa. Aceste suprafete de teren se vor delimita prin imprejmuire de restul parcelei pe care se desfasoara activitatile admise in cazul fiecarei zone functionale propuse si vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenantei spatiului verde si de personalul autorizat RAJA.



În zona de protecție regim sever este interzisă orice amplasarea de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Nu sunt permise niciun fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- Suprafața de minimum 4000 mp;
- Deschidere la stradă de minimum 80,00m;

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- **Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se admite amplasarea pe aliniamentul de la strada Haga (DE305), de la strada nou propusă FN (profil CC'). Fața de aliniamentul de la strada Riga se va respecta o retragere minimă de 10 metri. Fața de aliniamentele nou propuse între loturile 9 - 10, 10 - 11, 11 - 12 se va respecta o retragere minimă de 10 metri. În cazul UTR 7LCb, fața de aliniamentul dinspre lotul nr 12 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

- clădirile pot fi amplasate pe aliniament cu condiția ca distanța dintre cele două clădiri de pe fronturi opuse de stradă trebuie să fie de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre cele două;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente, cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente;

Fața de aliniamentul dinspre UTR ZRV5 se va respecta retragerea impusă de limita zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cismea II. Se permite depășirea limitei zonei de protecție sanitară cu regim sever cu console, balcoane, terase ș.a. situate la cel puțin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consolă. Adâncimea admisă a consolei / balconului / terasei va fi de maxim 2 metri către interiorul zonei de protecție.



ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Limita laterala** = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament intr-un singur punct.
- **Limita posterioara** = orice segment al limitei de proprietate cuprins intre alte doua segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

In cazul loturilor care se suprapun peste zona de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa, imprejmuirea terenului pe limita zonei de protectie nu corespunde cu limita posterioara/laterala a parcelei. Se admite amplasarea constructiilor la limita zonei de protectie, cu conditia obtinerii avizului RAJA SA. Este admisa depasirea limite zonei de protectie sanitara cu regim sever cu console, balcoane, terase s.a., situate la cel putin 3 metri deasupra cotei terenului de sub consola. Adancimea admisa a consolei / balconului/ terasei va fi de maxim 2 metri catre interiorul zonei de protectie.

- Fata de limitele laterale de proprietate se va respecta a retragere laterala minima de 5,0 metri, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei propuse. cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa a constructiei propuse, dar nu mai putin de 5,0 metri.
- este permisa amplasarea constructiilor tehnice si edilitare in spatiul dintre retragerea minima si limita laterala sau posterioara de proprietate, cu conditia ca acestea sa fie tratate intr-o maniera urbana si integrate vizual in amenajarea spatiului vizibil din spatiul public.
- este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu conditia ca acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre aliniament si frontul construit, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc. Este permisa amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane in spatiul dintre aliniament si retragerea minima, cu conditia ca acestea sa fie tratate intr-o maniera de mobilier/instalatie urbana si integrate vizual in amenajarea spatiului vizibil din spatiul public.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Sunt admise mai multe constructii pe aceeasi parcela, alipite sau izolate. In toate situatiile, solutia de amplasare in parcela se va analiza printr-un studiu de insorire si se vor respecta conditiile OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. In situatia in care pe parcela alaturata nu este edificata o constructie, analiza se va face in raport cu solutia ilustrata in planul de reglementari urbanistice, pentru parcela respectiva.



ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construite doar in conditiile in care beneficiaza de un acces auto cu latimea de minim 4 metri direct dintr-o strada publica sau prin servitute legala inregistrata in Cartea Funciara.
- in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accesuri, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- in cazul parcelor de colt sau cu alinamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile; iesirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectand normativul in vigoare si avand in vedere asigurarea unui spatiu suficient pentru incadrarea in traficul carosabil de pe strazile publice in conditii de siguranta si fluanta.
- Se va asigura un acces carosabil in proximitatea intrarii in constructii pentru a permite interventia prompta si sigura a autovehiculelor de interventie (autospeciala pentru stingerea incendiului, ambulanta, s.a.) si de asemenea, a masinii de salubritate.
- In zonele trecerilor pentru pietoni si, in cazul functiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot si in constructii, se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, sau in locuri de parcare special amenajate. Este interzisa stationarea autovehiculelor pe partea carosabila a drumurilor publice, pe trotuare, spatii verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare. Conditii de respectat:
- Pentru spatiile mixte de comert-alimentatie publica-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luand in considerare suprafetele delimitate distinct pentru fiecare functiune utilizand repere fixe precum pereti sau repere estimate atunci cand liniile de demarcatie nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau in demisol, asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri.
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin PUZ. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.



- In cadrul loturilor, parcarile se pot organiza si in parcarile subterane. In aceste conditii, iesirile din parcaje in drumurile publice se vor proiecta astfel incat sa existe un spatiu de asigurare si incadrare in traficul existent, cu vizibilitate crescuta si cu o panta/rampa minima.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- Constructiile se vor proiecta respectand un regim de inaltime maxim $P+8E+9E_r$, respectiv maxim 10 niveluri supraterrane (maxim 40 metri). Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii tehnice (casa scarii/ liftului, s.a.) sau instalatii (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- In cazul lotului aflat la intersectia strazii Riga cu FN1, constructiile se vor proiecta respectand un regim de inaltime maxim $P+4E_r$ (maxim 18 metri). Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii tehnice (casa scarii/ liftului, s.a.) sau instalatii (antene etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel.
- In cazul tuturor loturilor inaltimea cladirilor nu va depasi de doua ori din distanta dintre cladiri intre fronturile opuse. In situatia in care cladirea va avea o inaltime mai mare decat dublul distantei dintre fronturile opuse, dupa inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente, fatada se va retrage obligatoriu cu distanta necesara astfel incat inaltimea totala a cladirii sa fie egala cu jumatate din distanta dintre fronturile opuse, dar nu se va retrage cu mai putin de 1,5 metri. In situatia in care este nevoie de retragerea fatadei pe mai mult de un nivel, se impune retragerea consecutiva a fiecarui nivel in parte, conform descrierii de mai sus.
- Inaltimea maxima a constructiei a fost stabilita luand in calcul un etaj curent cu inaltimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ. In cazul realizarii unui nivel curent cu o inaltime mai mica nu este permisa realizarea mai multor niveluri care se incadreaza in inaltimea maxima. Se vor respecta deopotriva atat inaltimea maxima, cat si regimul maxim de inaltime;
- Inaltimea cladirilor se va masura de la nivelul terenului amenajat in dreptul accesului si pana la aticul ultimului nivel.
- Sunt admise subsolurile, insa numarul de subsoluri nu se normeaza, acestea urmand a fi stabilite de solutia arhitecturala si de conditiile geotehnice.
- Sunt admise demisolurile, insa realizarea acestora nu este obligatorie. Demisolul se considera nivel supraterran.
- In toate situatiile se va verifica respectarea conditiilor OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare intr-un studiu de insorire.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice locuirii si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul



social al strazilor, de particularitatile si de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate;

- Acoperirea cladirilor se va realiza in sistem tip terasa (circulabila sau necirculabila), cu recomandarea realizarii de terase inverzite
- Se vor alege finisaje care sa nu creeze o imagine vizuala neplacuta ?i se vor evita pasti?ele arhitecturale. Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematura 1n prezenta aerului urned salin precum: metal netratat, lemn natur;
- Culorile var fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei. Se interzice folosirea pentru finisajul constructiilor a materialelor nespecifice zonei: piatra de rau, sita, sindrila etc.;
- Este strict interzisa amplasarea in planul fatadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer conditionat si a uscatoarelor de rufe. Acestea var putea fi amplasate doar in interiorul balcoanelor, in firide sau alte locuri special proiectate, astfel incat sa nu fie vizibile de la nivelul trecatorilor.
- Este permisa tratarea diferita a fatadelor spatiilor comerciale, de alimentatie publica s.a., spre deosebire de cele ale locuintelor, in sa aceasta trebuie sa nu creeze o discrepanta vizuala la nivelul intregii cladiri.
- In cazul realizarii parcajelor auto la nivelul demisolului, fatadele acestora se vor trata similar functiunii principale a cladirii, pentru o integrate totala a parcarilor la nivel de imagine perceputa.
- Este permisa montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 1 mp. Dupa apusul soarelui intensitatea luminoasa a acestora va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si locuirea din vecinatate. In cazul tuturor spatiilor de birouri, a spatiilor comerciale si a oricaror alte activitati care opereaza dupa un program cu publicul, dupa terminarea programului, se va intrerupe iluminarea interioara sau se va reduce pentru a economisi energie si pentru a nu afecta locuirea pe timpul noptii.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile var fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Extinderile retelelor de utilitati se var realiza anterior realizarii circulatiilor carosabile si pietonale pentru a nu afecta buna desfasurare a acestora. In cazul in care aceasta etapizare nu este posibila, extinderea retelelor de utilitati se va face cu o minima afectare a cailor de circulatie executate, iar ulterior finalizarii extinderii, finisajul carosabil si pietonal se va aduce la starea initiala;



- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile Trierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective. Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda amenajarea peisagistica utilizand specii de plante cu cicluri de inflorire succesive astfel incat imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere;
- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate, si circulatiile;
- Se impune respectarea unui procent de spatiu verde de minim 30% la nivel de lot. Din aceasta suprafata, minim doua treimi va fi realizata pe teren natural care sa permita plantarea de arbori inalti.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea imprejmuirilor spre strazile Riga, FN, Haga, Dresda sau catre aleile de acces situate intre loturile edificabile.
- Este obligatorie imprejmuirea terenului la limita zonei de protectie sanitara cu regim sever a sursei de apa Cismea II. Suprafetele de teren aflate in arealul zonei de protectie regim sever vor putea fi accesate doar de personalul desemnat pentru asigurarea mentenantei spatiului verde si de personalul autorizat RAJA. Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara regim sever var putea folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa. Conform HG930/2005:

Art. 16. - (1) Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni



si retele de distributie, se va imprejmui si se va marca prin placute avertizoare. Inaltimea si tipul imprejmuirii, marcajele si distanta intre acestea se stabilesc de catre detinatorul si/sau operatorul captarii, constructiilor si instalatiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodarire a apelor, astfel incat sa fie oprit accesul populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la imprejmuire si acele zone care se gasesc in locuri greu accesibile persoanelor fizice datorita configuratiei terenului.

- Limitele zonei de protectie sanitara cu regim de restrictie var fi marcate de catre detinatorul si/ sau operatorul captarii prin borne sau semne vizibile, cu mentiunea: zona de protectie sanitara.
- Tipul si inaltimea marcajelor, precum si distanta dintre ele se stabilesc de catre detinatorul si/sau operatorul captarii, de comun acord cu autoritatea de gospodarire a apelor. Marcajele se amplaseaza pe teren de catre detinatorul si/sau operatorul captarii, impreuna cu reprezentantii consiliului local si cu detinatorii terenurilor, astfel incat de la fiecare marcaj sa se vada celelalte doua marcaje invecinate
- In cazul tuturor functiunilor sunt interzise imprejmuirile opace catre strada mai inalte de 0,6 metri. Peste inaltimea de 0,6 metri este permisa realizarea de imprejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spatiul liber dintre constructie si aliniament va fi amenajat (gradina de fatada, spatiu verde, pavaj etc.) astfel incat sa contribuie in mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea perceputa in spatiul public adiacent.
- Este interzisa utilizarea materialelor plastice sau a derivatilor din mase plastice pentru elementele de imprejmuire, ori a materialelor usor inflamabile (policarbonat etc.);
- Se recomanda realizarea de imprejmuiri spre strada cu vegetatie astfel incat sa se realizeze un aliniament verde continuu. Realizarea unei astfel de imprejmuiri trebuie proiectata astfel incat sa nu diminueze latimea minima de 1,5 metri a circulatiilor pietonale publice.
- Se vor utiliza arbusi din specii precum buxus sempervirens, Prunus /aurocerasus, Hibiscus Svriacus si Hibiscus x "Resi; Euonimus fortunei sau aurea, Carpinus betuluis pentru densitatea coronamentului si a posibilitatilor de toaletare variate.
- Pe durata executarii lucrarilor de construire, conform autorizatiei de construire obtinute, sunt permise imprejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promoveaza investitia realizata, a gardurilor opace din structura metalica, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranta spatiilor adiacente santierului.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a



balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

- **P.O.T. maxim = 50% - raportat la suprafata amplasamentului/lotului ;**

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

- **C.U.T. maxim = 2.00 mp/A.D.C.;**

***Nota:**

*Pentru zona de studiu se vor pastra reglementarile din documentatiile de urbanism aprobate prin **Hcl nr. 215/2022 "Plan Urbanistic Zonal delimitat de incinta R.A.J.A., Strada Valencia, Strada Londrei si incinta complex Comercial Tom, Municipiul Constanta, Judetul Constanta"**.*



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA DE STUDIU						
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m) conform CU nr. 1084/2024
ZONA DE LOCUIRE COLECTIVA CU INALTIMI MAXIME DE D+P+10E+11E+ NIVELURI	L3	77264,81	24,71 %	50%	2.0	R.h.min.D+P+6E+7E+ 27,00 m. R.h.max. D+P+10E+11E+ 40,00 m.
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SITUATE IN ZONELE REZIDENTIALE	Li1	20752,30	6,64 %	45%	1.2	R.h.min.P 7,00 m. R.h.max. P+M / P+1E / P+1E+M 12,00 m.
ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+10E+11E+ NIVELURI CU ACCENTI INALTE	M1	57642,80	18,43 %	50%	2.0	R.h.min.D+P+M+6E+7E+ 30,00 m. R.h.max.D+P+M+10E+11E+ 44,00 m.
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+6E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI SAU LOCUINTELOR COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	M2	29865,59	9,55 %	60%	3.0	R.h.min.D+P+M+6E+7E+ 30,00 m. R.h.max.D+P+M+10E+11E+ 44,00 m.
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+4E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DE INTERES GENERAL, COMERT DE TIP-MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE	M3	12185,81	3,90 %	45%	2.0	R.h.min.D+P+M+4E+ 23,00 m. R.h.max.D+P+M+6E+ 29,00 m.
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+4E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DE INTERES GENERAL, COMERT DE TIP-MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE	M4	24317,20	7,78 %	45%	2.0	R.h.min.D+P+M+4E+ 23,00 m. R.h.max.D+P+M+6E+ 29,00 m.
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	S	1016,10	0,32 %	45%	2.0	cf. normelor in vigoare
SPATII VERZI PUBLICE	V	2085,38	0,66 %			cf. normelor in vigoare
ZONA DESTINATA LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE, PARTIAL AFECTATA DE ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER A SURSEI DE CAPTARE A APEI CSMARA II - R.A.J.A. (Reglementarile aferente se vor pastora conform H.C.L. 215 / 2022)	7LCa	20865,22	6,67 %	50%	2.0	R.h. max = P+6E+9E retras / R.h. max lot de la strada Riga intersectie cu strada FN1 = P+4E; H max = 40,00 m; H max lot de la strada Riga intersectie cu strada FN1=18,00 m
ZONA MIXTA DE LOCUINTE, ACTIVITATI COMERCIALE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) SI ECHIPAMENTE PUBLICE (UNITATI ADMINISTRATIVE, DE INVATAMANT SI SAU SANATATE) CU REGIM DE INALTIME - SITUATA PE PARCELELE CU NUMERELE CADASTRALE IE-240779, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028 (Reglementarile aferente se vor pastora conform H.C.L. 206 / 2022)	M1	18715,67	5,99 %	60%	2.0	R.H. max = S/D+P+12E / D+M+P+10E+11E+; H max = 44,00metri
CIRCULATII (CIRCULATII CAROSABILE, CIRCULATII PIETONALE, SPATII VERZI DE ALINAMENT)		47946,87	15,33 %			cf. normelor in vigoare
TOTAL ZONA STUDIU PUZ		312657,75	100			

Figure 1- Bilant propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot				
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	S. (%)	Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013
ZONA DE LOCUIRE COLECTIVA CU INALTIMI MAXIME DE D+P+10E+11E+ NIVELURI	L3	77264,81	24,71 %	30.00 %
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SITUATE IN ZONELE REZIDENTIALE	Li1	20752,30	6,64 %	
ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+10E+11E+ NIVELURI	M1	57642,80	18,43 %	- constructii administrative: min. 50 %;
ZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+10E+11E+ NIVELURI CU ACCENTI INALTE	M2	29865,59	9,55 %	- constructii financiar-bancare: min. 60%;
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+6E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI SAU LOCUINTELOR COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	M3	12185,81	3,90 %	- constructii comerciale: min. 50%;
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+4E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DE INTERES GENERAL, COMERT DE TIP-MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE	M4	24317,20	7,78 %	- constructii de cultura: min. 30%;
ZONA MIXTA SITUATA PREPONDERENT IN ZONELE REZIDENTIALE CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE D+P+M+4E+ NIVELURI, AVAND SI FUNCTIUNI DEDICATE SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DE INTERES GENERAL, COMERT DE TIP-MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE				- constructii de invatamant: min.30%;
ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	S	1016,10	0,32 %	- blocuri de locuinte: min.30%;
SPATII VERZI PUBLICE	V	2085,38	0,66 %	- constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
ZONA DESTINATA LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE, PARTIAL AFECTATA DE ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER A SURSEI DE CAPTARE A APEI CSMARA II - R.A.J.A. (Reglementarile aferente se vor pastora conform H.C.L. 215 / 2022)	7LCa	20865,22	6,67 %	cf. normelor in vigoare
ZONA MIXTA DE LOCUINTE, ACTIVITATI COMERCIALE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) SI ECHIPAMENTE PUBLICE (UNITATI ADMINISTRATIVE, DE INVATAMANT SI SAU SANATATE) CU REGIM DE INALTIME - SITUATA PE PARCELELE CU NUMERELE CADASTRALE IE-240779, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028 (Reglementarile aferente se vor pastora conform H.C.L. 206 / 2022)	M1	18715,67	5,99 %	- constructii administrative: min. 50 %;
CIRCULATII (CIRCULATII CAROSABILE, CIRCULATII PIETONALE, SPATII VERZI DE ALINAMENT)		47946,87	15,33 %	- constructii financiar-bancare: min. 60%;
TOTAL ZONA STUDIU PUZ		312657,75	100	- constructii comerciale: min. 50%;
				- constructii de cultura: min. 30%;
				- constructii de invatamant: min.30%;
				- blocuri de locuinte: min.30%;
				- constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
				cf. normelor in vigoare

Figure 2- Bilant spatii verzi propus raportat la zona de studiu conform Aviz de Oportunitate

Întocmit,
Urb. Ana Ganta

Verificat,
Urb. Florin Tanase



ANEXA I

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți și din aplicarea retragerilor față de limitele parcelei prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *P.O.T. – Procent de Ocupare al Terenului*
- *C.U.T. – Coeficient de Utilizare al Terenului*
- *CTA - Cota terenului amenajat;*
- *Demisol - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supateran al construcției.*



KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

ANEXA II

Culori caramida aparenta



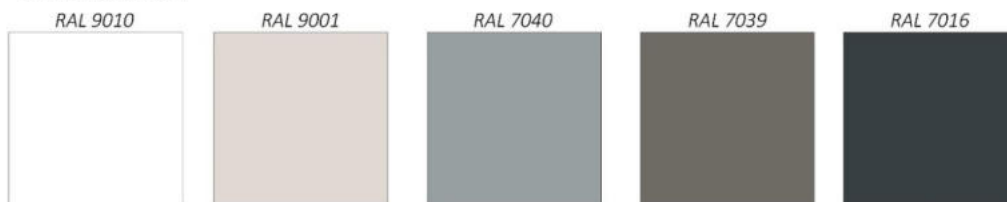
Culori tencuiala



Culori sticla



Culori tamplarie



Culori ceramica





ANEXA III Arbori propusi orientativ

Arbori rasinosi

Chamaecyparis Law. Columnaris



Chamaecyparis Law. Stardust



Pinus nigra



Picea pungens Hoopsi

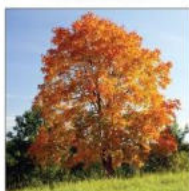


Picea amara



Arbori foiosi

Acer platanoides



Aesculus Carnea Briotti



Betula pendula



Carpinus betulus fastigiata



Catalpa bignonioides Nana



Liriodendron tulipifera



Magnolia kobus



Malus Van Eseltine



Morus alba Pendula



Platanus acerifolia



Prunus cerasifera Nigra



Prunus serulata Kanzan



Ulmus holandica Wredei



Tilia cordata



Arbusti rasinosi pentru stancarii

Juniperus comunis Hibernica



Picea pungens Glauca Globosa



Picea glauca Conica





KUB ATELIER

KUB ATELIER S.R.L.
Adresa: Bucuresti Sec. 3, Str. Muzil nr. 3A,
Etaj 1, Bloc A, Scara 1,
CUI J40/4076/22.03.2021
CUI 43962595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

ANEXA IV Arbusti propusi orientativ

Arbusti foiosi cu flori

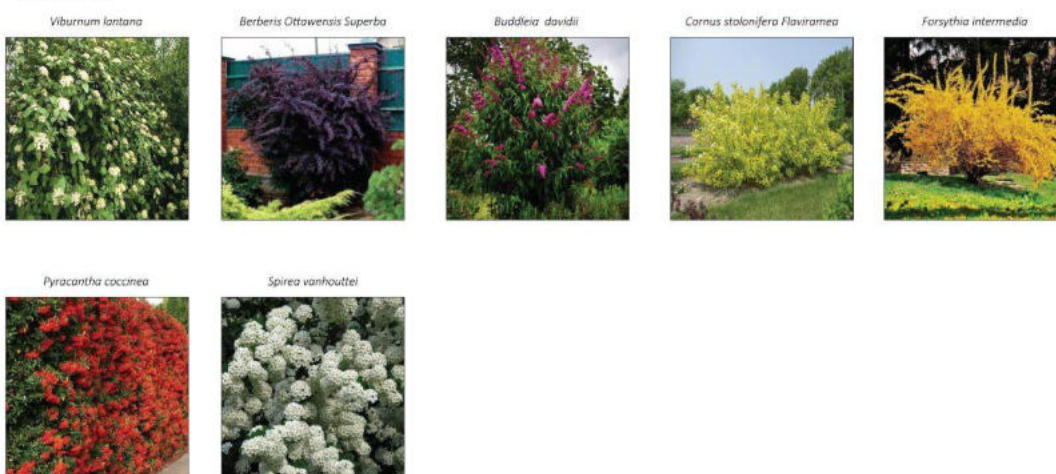


Arbusti inlocuitori de gazon



Plante urcatoare

Gard viu



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA SI STR. MADRID

