



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

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

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01. 2026.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 29/29.01.2026
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 14937/22.01.2026, în calitatea sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 14951/22.01.2026
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

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

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

## H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str.



Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului de științe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

- teren în suprafață de 40.088 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 258190, înscris în cartea funciară nr. 258190 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 731 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241958, înscris în cartea funciară nr. 241958 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 323 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246392, înscris în cartea funciară nr. 246392 a UAT municipiul Constanța;
- teren în suprafață de 952 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244249, înscris în cartea funciară nr. 244249 a UAT municipiul Constanța.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 din prezenta hotărâre este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și

patrimoniu, societății Cambela Prod SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

14 pentru, 8 împotrivă, 4 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE JASCU



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 23 / 29.01. 2026



[illegible][illegible][illegible]





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

**REGULAMENT  
LOCAL DE  
URBANISM**







RozUA Asociații SRL | Int Ștefan Furtună 11 | Sector 1 București |  
J40/14526/2022 | CUI 40664814  
+40 741 646 503, ROZUA@STUDIURBANERO

## DENUMIRE PROIECT

**PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE  
COLECTIVE, COMERT, BIROURI, SERVICII  
Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIAR PROIECTANT GENERAL

S.C. CAMBELA PROD S.R.L.  
S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

**S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**

### NR. CONTRACT

P43/2023, P47/2023

### FAZA DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

### DATA

IULIE 2025



## COLECTIV DE ELABORARE

### ȘEF PROIECT MANAGER PROIECT

arh. Cristina ENACHE  
arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU

### Colectiv elaborare

urb.peis. Diana NEAGU

urb. Iulian CHIVU

### Coordonat

arh. Cristina ENACHE







## **PIESE SCRISE**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

##### **▪ DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

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

##### **▪ BILANȚ TERITORIAL**

#### **II. PRESCRIPTII SPECIFICE**

**ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban**

**ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive**

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

#### **III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**





## PIESE DESENATE

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

## LISTĂ FIGURI

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

## LISTĂ TABELE

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



## **I. PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

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

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

CU 1292 din 26.04.2023

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

CU 1978 din 17.07.2023

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

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

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

#### **1.2 Rolul R.L.U.**

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

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



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

### 1.3 Baza legală a elaborării

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

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





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

#### 1.4 Domeniu de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.5 Condiții de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**\_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei**

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

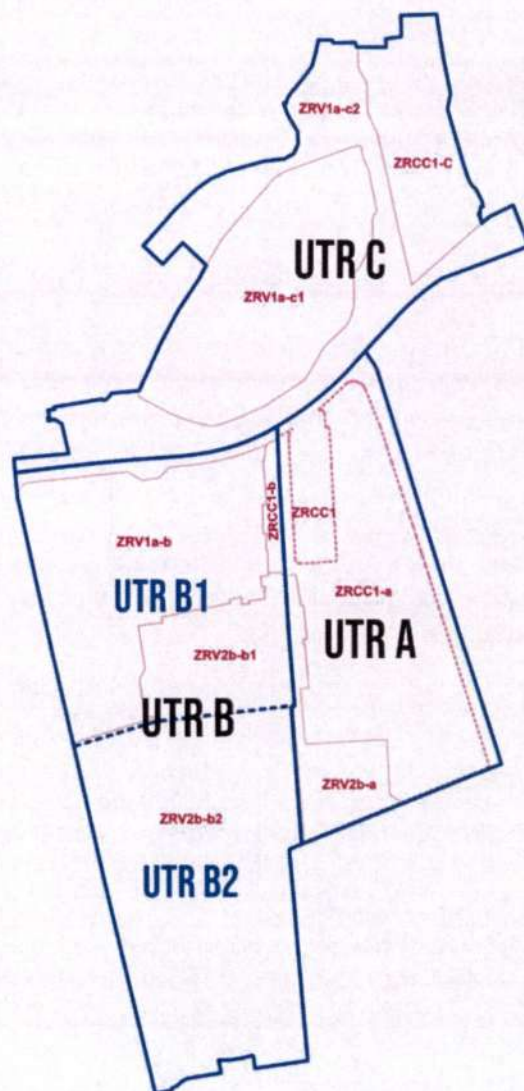
ZRV2b-b2 - *Complexe și baze sportive - Complex sportiv Constanța*

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

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

Tabel 1 – Zone și subzone funcționale propuse;





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

## 1.7 Circulații

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

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

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

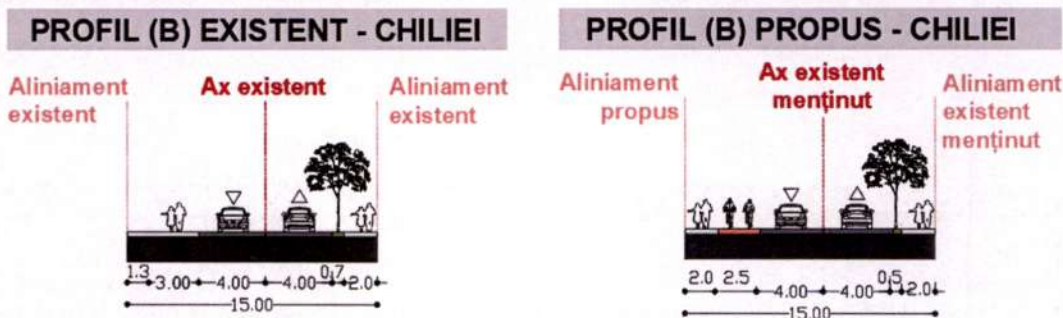


Circulațiile pietonale urmăresc o bună irigare a zonei la nivelul traversării și accesibilizării ariei de studiu. În acest sens, se pot realiza circulații pietonale de mai multe tipuri, indiferent de natura juridică a proprietăților:

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

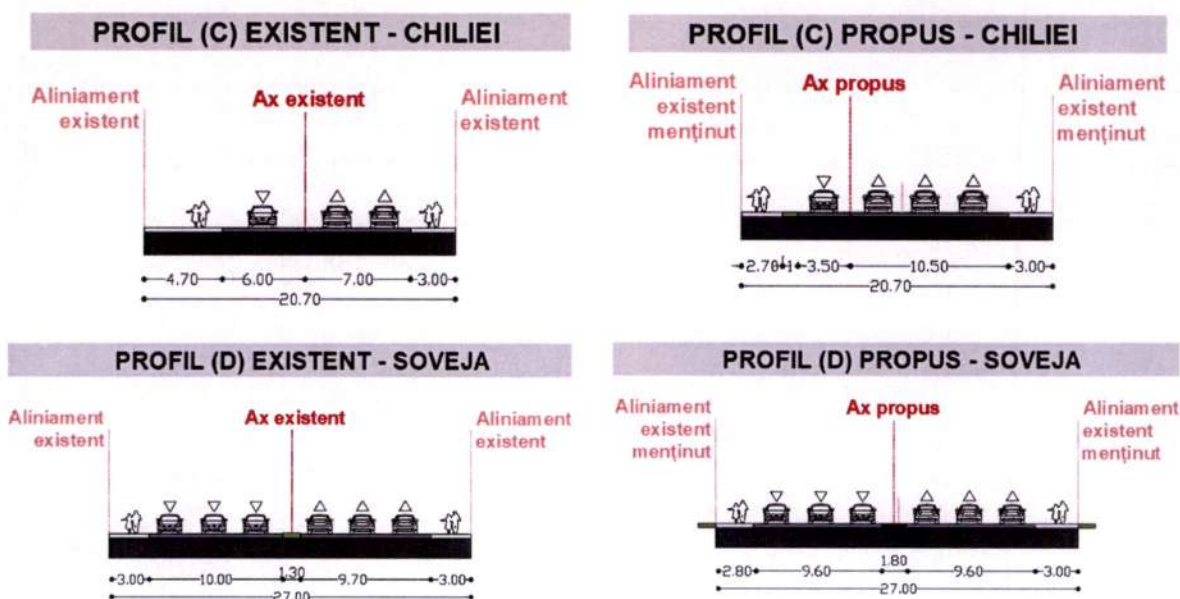
În cadrul zonei de studiu există trei categorii de circulații carosabile:

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



Figură 2 – Profil stradal strada Chiliei;

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



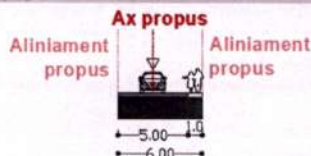
Figură 3 – Profile stradale strada Chiliei, strada Panait Cerna și strada Soveja;



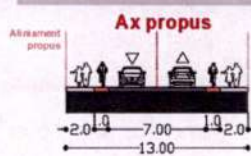
### 3. Criculații propuse în interiorul UTR A:

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

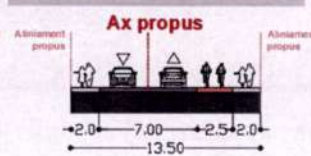
#### PROFIL (E) PROPUS - SENS UNIC NORD-SUD



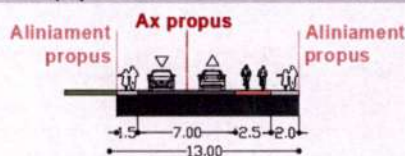
#### PROFIL G PROPUS



#### PROFIL F PROPUS



#### PROFIL (H) PROPUS - COLECTOARE VEST



Figură 4 – Profile stradale ale circulațiilor propuse;

## 1.8 Parcaje

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

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 3 locuri de parcare.

Este obligatorie amenajarea de parcare pentru biciclete egal cu minim 10% din totalul locurilor de parcare pentru automobile prevăzute.

### 1.8.1. Construcții administrative (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar - bancare, etc.):

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

### 1.8.2. Construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

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



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

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

**1.8.4. Construcții de cult:**

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

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

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații<sup>2</sup> cu suprafața sub 50 mp;
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50-150 mp;
- Pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală;
- Se va asigura, suplimentar, minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru, etc.

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

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

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

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

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

- **Terenuri de sport fără tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;
- **Terenuri de sport cu tribune, stadioane:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele

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

<sup>2</sup> idem



majore (cu peste 200 locuri în tribune);

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

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

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

#### I.8.10. Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective<sup>3</sup> sau colective:

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă<sup>4</sup> de maximum 100 mp;
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
- Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);
- La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.
- În situația schimbării destinației imobilului din locuire individuală în locuințe colective mici sau semicolective numărul de pacaje va fi astfel:
  - Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
  - Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

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

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





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

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

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

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

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

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

#### **2.1.1 Zone cu valoare peisagistică**

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

#### **2.1.1 Zone cu elemente de patrimoniu cultural construit**

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

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





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

### **2.2.1 Expunerea la riscuri naturale**

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

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

### **2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

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

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

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

### **2.2.3 Asigurarea echipării edilitare**

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

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

### **2.2.4 Asigurarea compatibilității funcționale**

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

### **2.2.5 Procentul de ocupare al terenului**

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

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

### **2.2.6 Lucrări de utilitate publică**

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

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



### 2.2.7 Amplasarea panourilor de afișaj publicitar

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

### 2.2.8 Iluminatul arhitectural

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

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

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

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

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

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

a. Piese scrise:

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

b. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performanțe și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

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

## 2.3 Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

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

### 2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

### 2.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

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



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

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

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

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

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

### 2.3.3 Amplasarea față de aliniament

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

- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă conform prevederilor prezentei documentații, dacă este specificat în cadrul RLU, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragera este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.
- Depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- În cazul zonelor neconstituite construcțiile vor respecta o aliniere obligatorie a fațadelor la o distanță de minim 5,0 m față de aliniament, cu excepția clădirilor de cult, instituțiilor publice, a extinderii și modernizării construcțiilor existente la momentul aprobării prezentului regulament;
- În cazul clădirilor de cult nou realizate, este permisă modificarea retragerii de la aliniament față de regula generală a zonei, în acord cu cerințele specifice funcționale și/sau estetice, în vederea favorizării constituirii unui reper zonal, dar nu mai puțin 3 m;
- În situația în care reglementarea urbanistică prevede alinierea obligatorie a construcțiilor retrasă sau nu de la aliniamentul stradal:
  - se permite retragera parterului din considerente funcționale, tehnice sau estetice, cu condiția respectării alinierii în planul etajului/etajelor.



- se permite realizarea unui element arhitectural în planul fațadei ce poate depăși cu maxim 1.5 m alinierea obligatorie, pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea frontului, înălțat cu minim 4,5 m deasupra cotei terenului amenajat.
- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 1,5 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.
- Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- În cazul zonelor constituite, se va respecta alinierea generală a zonei.
- Se vor respecta prevederile cu privire la retragerile construcțiilor din cadrul prezentului regulament.

#### 2.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, în regim izolat; retragerile față de limitele laterale vor fi în conformitate cu prevederile planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentului PUZ, iar dacă acestea nu sunt precizate, datorită unor posibile dezmembrări ulterioare, vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însoțire.
- Retragera față de limita posterioară va fi, în cazul în care prezentul regulament și reglementarea urbanistică aferentă nu prevăd altceva, de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5m.



## AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

## 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### 2.4.1 Accesuri carosabile

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

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

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

### 2.4.2 Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, pasarele pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

## 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

### 2.5.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

### 2.5.2 Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de



alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

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

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

## 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### 2.6.1 Parcelarea

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

Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament. Pentru lotizări ulterioare ale parcelelor propuse prin PUZ, divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

### 2.6.2 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

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

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

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

- pentru zona casei scării și liftului;



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

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

### 2.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

## 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

### 2.7.1. Spații verzi

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea suprafețelor minime de spațiu verde reglementate în cadrul HCIJ Constanța nr.152 din 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*.

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

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



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 10 | <b>Blocuri de locuințe</b> - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție                                                                                                                                                                                                                                             | 30%           |
| 11 | <b>Construcții de locuințe unifamiliale</b> - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție                                                                                                                                                                                                                            | 5mp/locuitor  |
| 12 | <b>Construcții de sănătate</b> (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice, dispensare și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii - vor fi prevăzute cu spații verzi și de protecție | 15mp/persoană |

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

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

### 2.7.2 Împrejmuiri

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

- în cazul instituțiilor publice, zonelor ce necesită protecție și alte asemenea, față de limite laterale și posterioare: împrejmuiri parțial opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,50 metri; împrejmuirea se poate realiza doar în situația în care nu obturează sau împiedică buna parcurgere a spațiului, așa cum este concepută în prezenta documentație;
- în cazul instituțiilor de învățământ, împrejmuirile se vor realiza conform normelor și normativelor legale specifice, precum și în acord cu tema de proiectare, conceptul de arhitectură și cerințele beneficiarului;
- față de limita de aliniament: împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime în cazul funcțiunilor publice, serviciilor și funcțiunilor de comerț și de maxim 90 cm pentru obiectivele de investiții private (grădinițe private etc) dacă există cerințe funcționale ce necesită împrejmuire; În această situație, împrejmuirea pe latura principală, vizibilă integral din spațiul public, va avea o înălțime maximă de 1.50 (din care soclu opac de maxim 50 sau 90 de cm pentru investiții publice și respectiv private);
- în situațiile permise, împrejmuirile pot fi dublate de vegetație (gard viu), indiferent de înălțimea acestuia;
- în situațiile permise, porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- nu vor prezenta împrejmuire construcțiile ce prezintă funcțiunea de locuire colectivă în întregime sau parțial, indiferent de procentul funcțional, dotările și instituțiile publice ce nu necesită în mod obligatoriu împrejmuire (pentru siguranță sau alte motive de protecție).

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





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

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

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

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

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

**\_UTR C – Pol natural și de agrement aferent Lacului Tăbăcăriei**

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

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

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

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

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

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

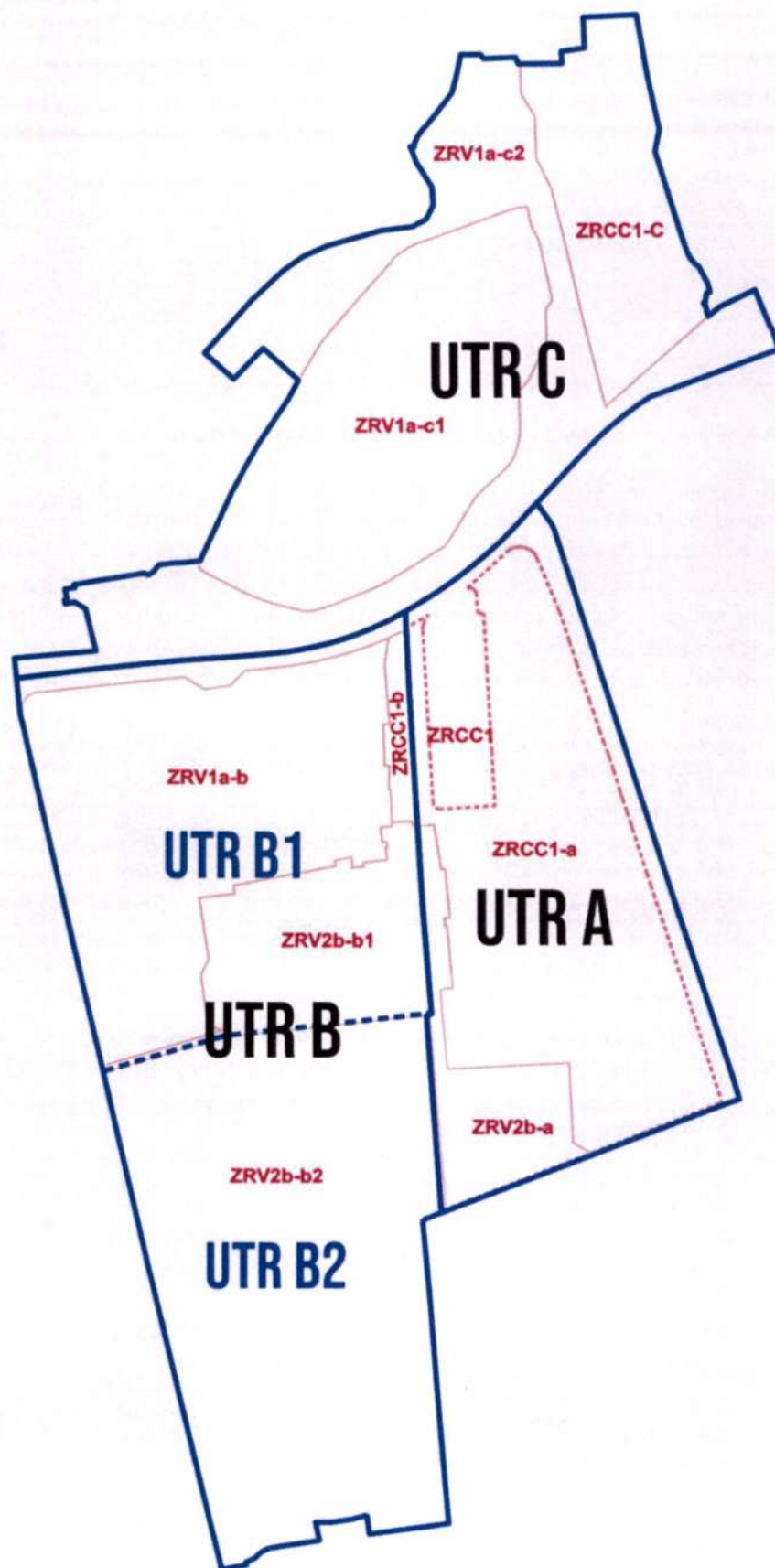
ZRV2b-a - *Complexe și baze sportive, amenajări de spații verzi cu acces public*

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

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

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





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





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

Tabel 2 – Zone și subzone funcționale propuse;

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

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

## **PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU**

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

Bilanțurile vor fi structurate după cum urmează:

#### BILANȚ RAPORTAT LA TERENUL DESTINAT INVESTIȚIEI

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





|                          |                    |  |  |  |  |
|--------------------------|--------------------|--|--|--|--|
| Spații<br>plantate       | suprafață          |  |  |  |  |
|                          | %                  |  |  |  |  |
| Regim de<br>înălțime     | nr. niveluri       |  |  |  |  |
|                          | H maxim<br>(metri) |  |  |  |  |
| Circulații,<br>platforme | suprafață          |  |  |  |  |
|                          | %                  |  |  |  |  |

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

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





#### 4. BILANȚ TERITORIAL

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

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

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

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





## II. PRESCRIPTII SPECIFICE

### **ZRCC1 - zona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban**

Descriere:

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

**UTR A:**

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

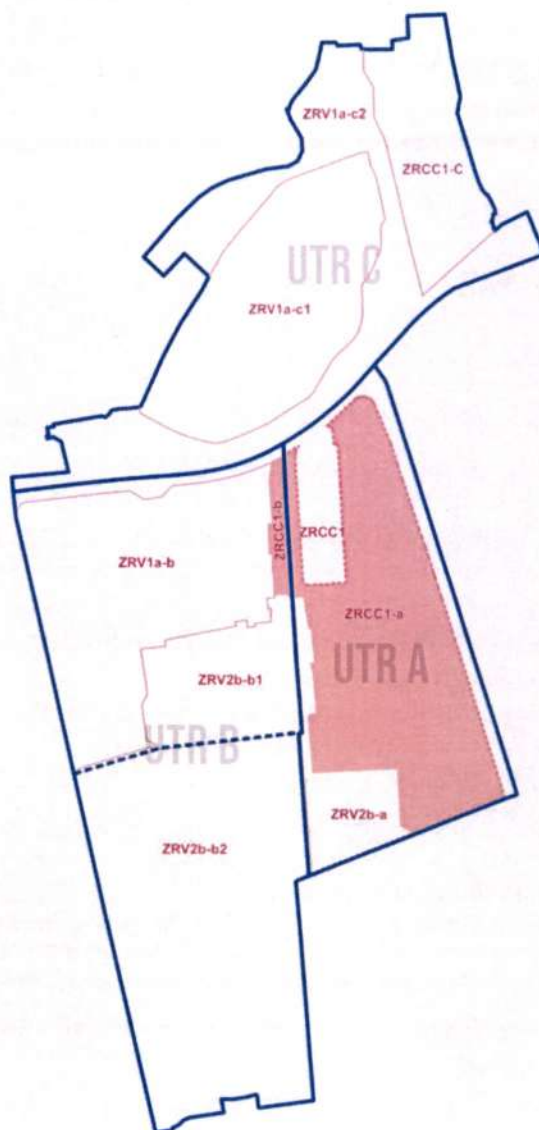
**UTR B:**

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

**UTR C:**

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





Figură 7 – Zona ZRCC1;

## GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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



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

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

## **I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **ZRCC1, ZRCC1-a:**

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

#### **ZRCC1-b:**

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

#### **ZRCC1-c:**

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





## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZRCC1, ZRCC1-b:

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

### ZRCC1, ZRCC1-a

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

### ZRCC1-c:

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

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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



## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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





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

Tabel 6 – Numărul locuri de parcare pentru funcțiunea rezidențială;

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

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### ZRCC1:

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

### ZRCC1-a:

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

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





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

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

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

#### **ZRCC1-b:**

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

#### **ZRCC1-c:**

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

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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





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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

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





## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

- P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4

- P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0

**ZRCC1-a:**

- CUTmaxim = 4.0

**ZRCC1-b:**

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

**ZRCC1-c:**

- CUTmaxim = 2.0

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

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

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

Descriere:

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

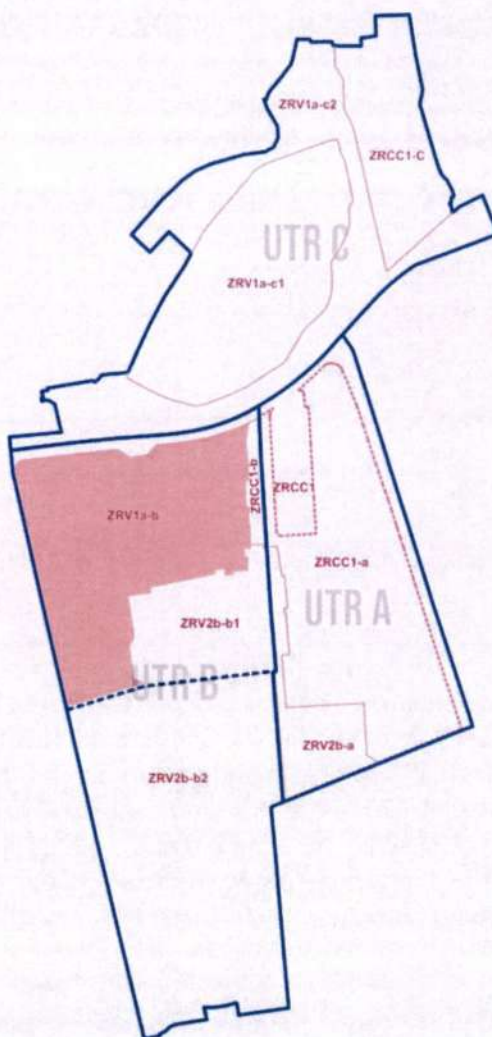
UTR B:

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

UTR C:

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





**Figură 8 – Zona ZRV1a-b;**

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

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

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

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



## GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

ZRV1a-c:

- ZRV1a-c1:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate;
- Circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat;
- trasee pietonale tematice supra sau subterane de legătură între parcul Palatului Copiilor și Parcul Tăbăcăriei;
- Obiecte decorative, elemente de artă urbană, fântâni;
- Pavilioane, umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp);
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii.

- ZRV1a-c2 – subzona verde amenajată pentru promenadă, loisir, petrecerea timpului în aer liber:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- pavilioane deschise (de tip foișor) specifice funcțiunii de parc;
- obiecte de artă urbană, landart;
- amenajări peisagistice;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.





## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

## **8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

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

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

- nu este cazul;





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

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

## 11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

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

## 12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

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

## 13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

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



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

ZRV1a-c:

- nu este cazul;

#### 14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

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

#### 15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRV1a-b:

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



- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ZRV1a-c:

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

## 16. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRV1a-b:

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

ZRV1a-c:

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

## 17. ÎMPREJMUIRI

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

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





## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRV1a-b:

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

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

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

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

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

ZRV1a-c:

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

### 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZRV1a-b:

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

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

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

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

ZRV1a-c:

- nu este cazul.



## ZRV2b - spații verzi pentru agrement - Complexe și baze sportive

### Descriere:

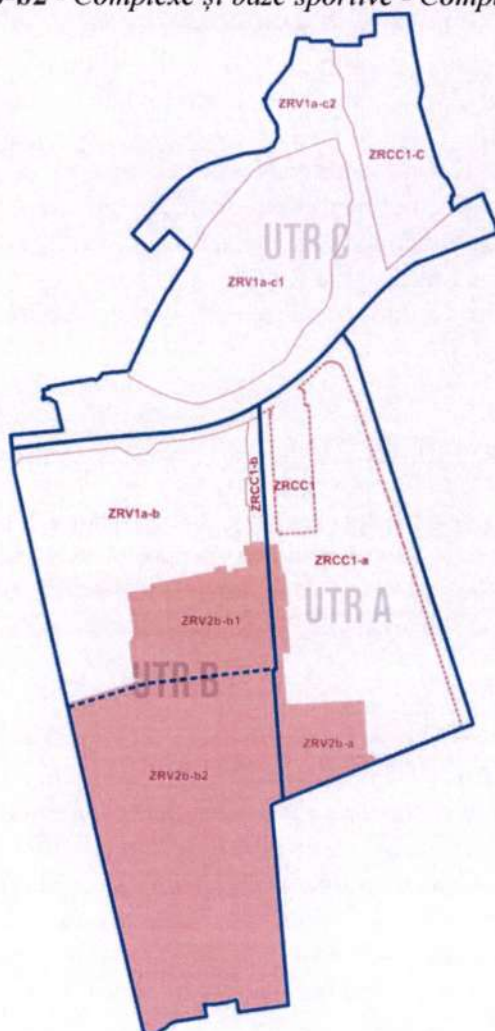
În cadrul zonei de studiu, zona ZRV2b se regăsește particularizată și detaliată astfel:

#### UTR A:

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

#### UTR B:

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



Figură 9 – Zona ZRV2b;

### GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

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

#### ZRV 2:

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



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

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

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

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

## **I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **ZRV2b-a, ZRV2b-b2:**

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

#### **ZRV2b-b1:**

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

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu se aplică;





### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

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

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

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

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

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

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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



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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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



### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

## II. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru subzona ZRV2b-a:

P.O.T maxim = 10%

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

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

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

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





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

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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



### III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

S totală = 85888,00 mp

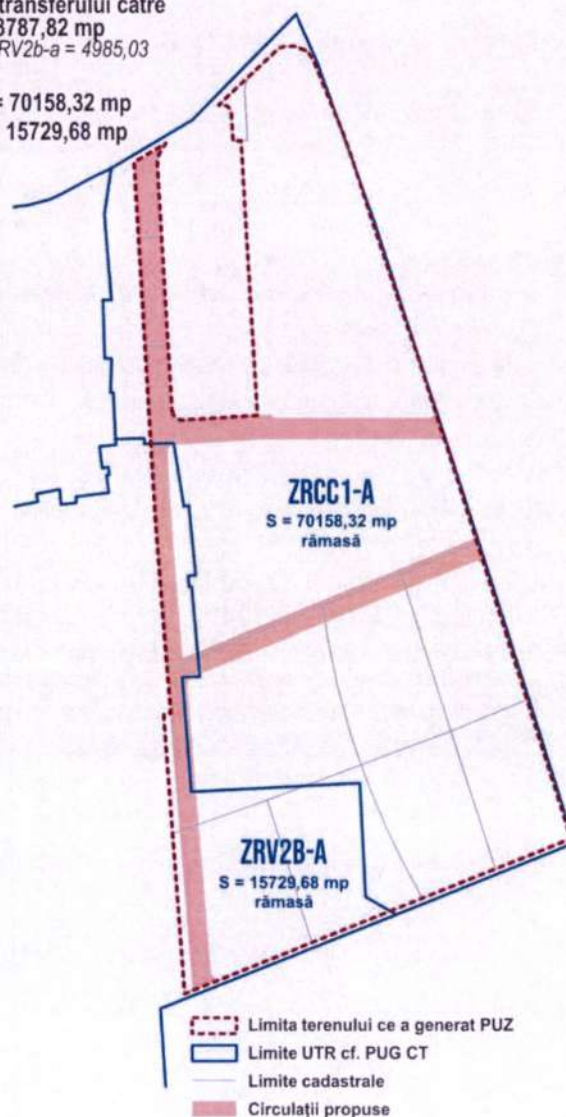
Suprafață destinată transferului către

domeniul public = 13787,82 mp

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

S ZRCC1-a rămasă = 70158,32 mp

S ZRV2b-a rămasă = 15729,68 mp



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