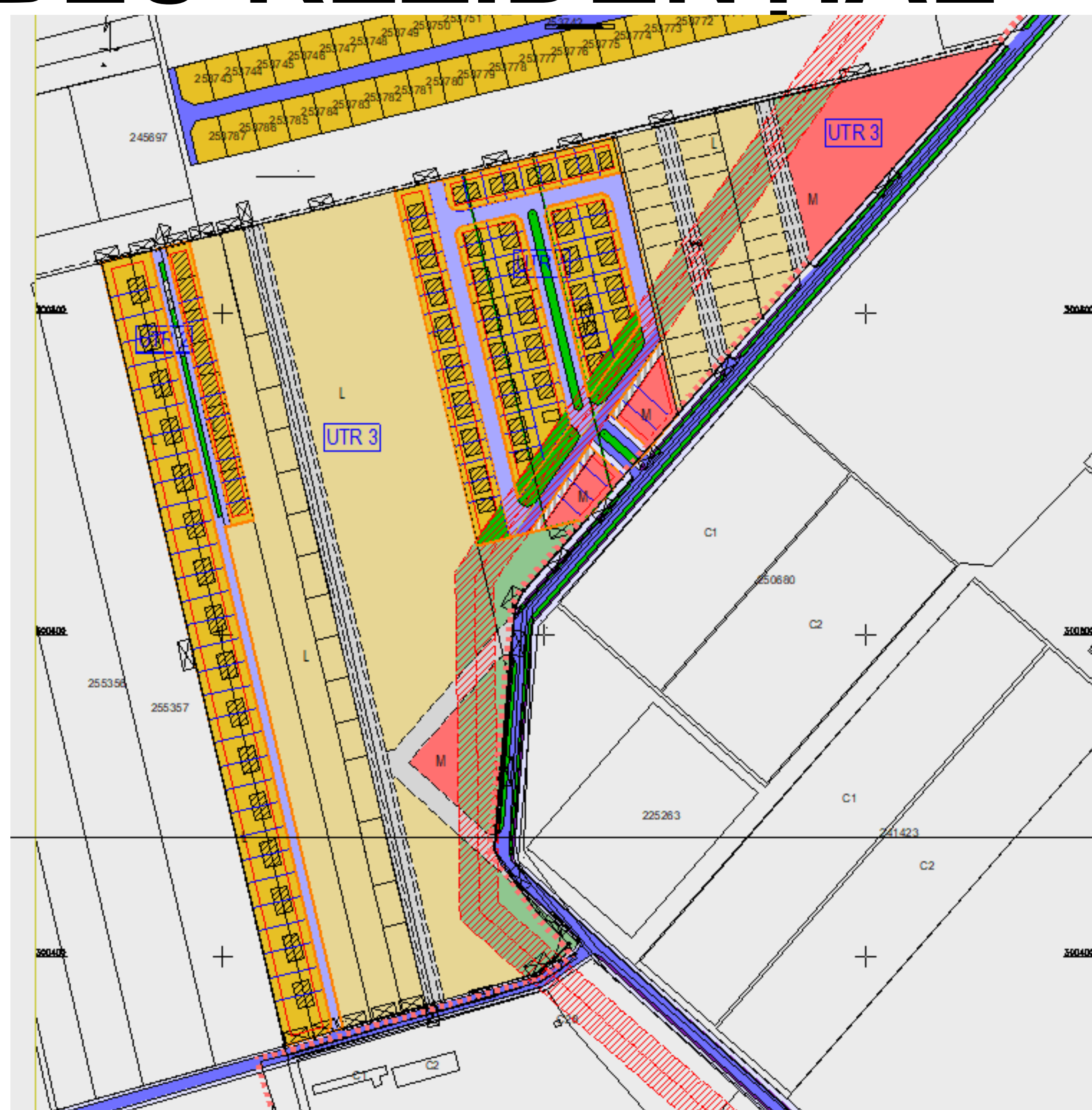


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 08.05.2026

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL

ADRESA: TERITORIUL CUPRINS ÎNTRE
De1034, De1070, LIMITA INTRAVILAN
ȘI NR.CAD. 255357

ĂRGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE
STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI
NOI PENTRU CONSTRUIREA UNUI
ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
INIȚIATOR: GHIURAL EXIMP S.R.L.
ELĂBORATOR: ALL ARHITECTURA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASU-
PRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNI-
CIPULUI CONSTANȚA ÎN PERIOADA 08.05 - 02.06.2026

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA
primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS 51, ET.2,
CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU VOR FI DEPUSE
LA REGISTRATURA DE LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI DIN
INCINTA CITY PARK MALL, BD.AL.LĂPUȘNEANU 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE
PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI OPINIILE/OBSERVAȚIILE FORMULATE.
ACESTA ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR
FORMULATE. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTA-
REA PUBLICULUI: INSP. GEORGIANA TERCIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: secretariat@allarhitectura.ro

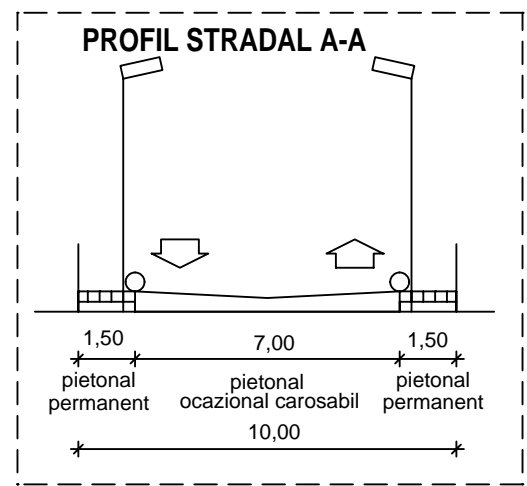
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR, CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI:
08.05 - 02.06.2026

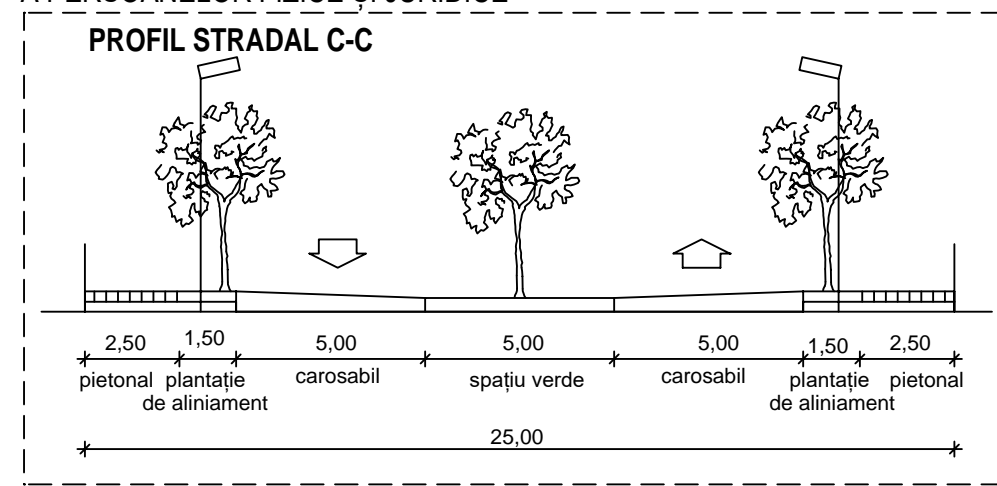
- DEZBATERE PUBLICĂ: 21.05.2026, ÎNTRE ORELE 11:00 ȘI 12:00

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 02.06-11.06.2026

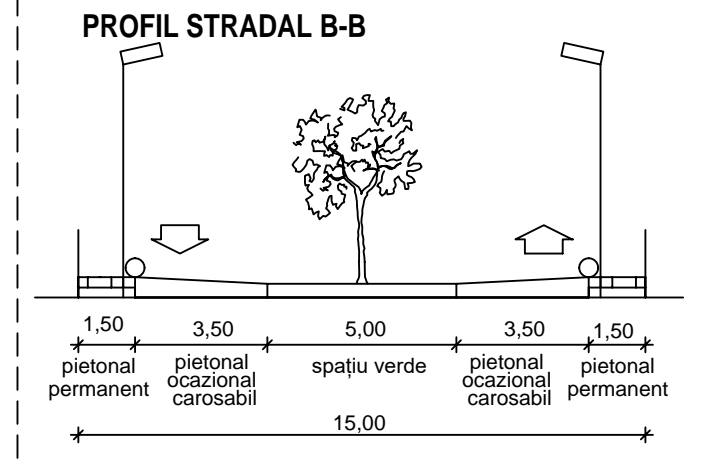
STRĂZI PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
PENTRU RIVERANI
DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



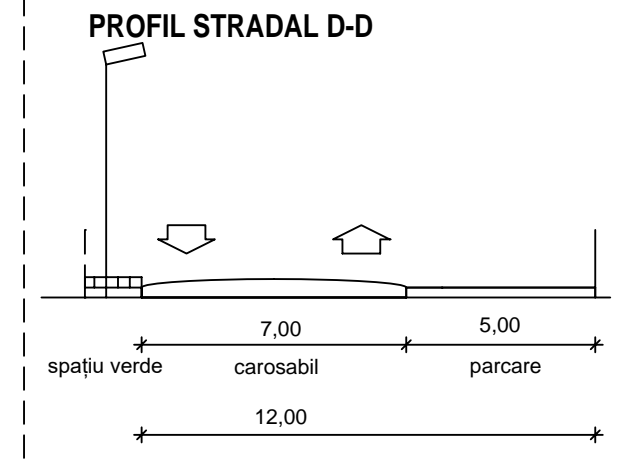
DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



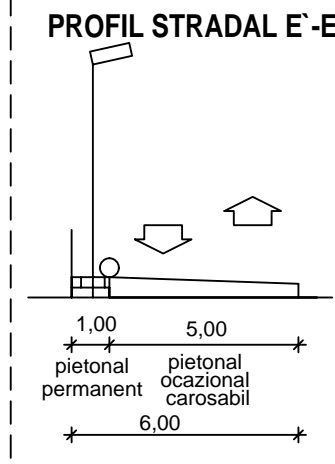
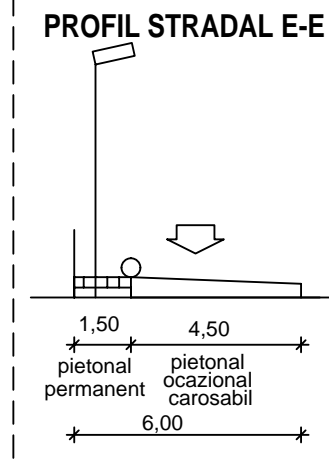
STRĂZI PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
PENTRU RIVERANI
DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



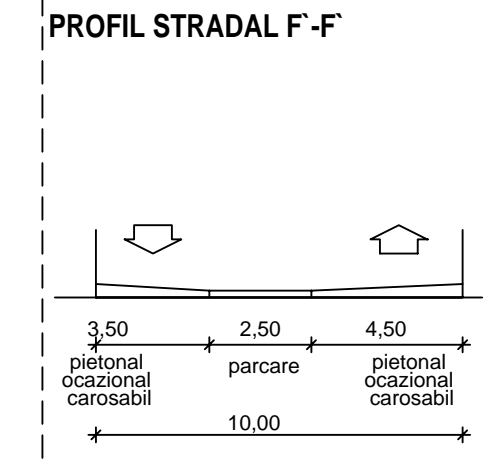
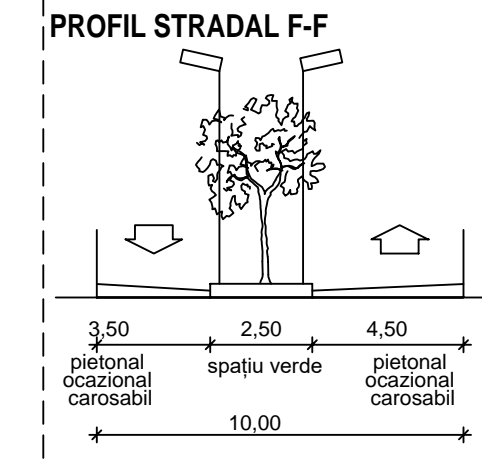
DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



DRUMURI AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.

"Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii unui ansamblu rezidential"

SCARA 1:2000

Imobilul care genereaza PUZ-ul:

IE 219612 - Extravilan Constanta, Sola 114, Parcela A 1060/15/1 Lot 3, in suprafata de 10000mp

Zona de studiu PUZ in suprafata totala de 114020 mp

Zona de studiu este delimitata astfel: Nord: DE 1034; Sud: DE 1070; Est: Limita intravilan (DE 1033/1); Vest: IE 255357

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudi D(±1)
	X [m]	Y [m]	
1	300798.090	787536.004	226.605
2	300968.777	787685.054	184.075
3	300925.040	787506.251	65.166
4	300897.560	787442.950	51.350
5	300897.360	787393.070	44.744
6	300886.720	787349.610	44.174
7	300876.230	787306.700	91.306
8	300854.530	787218.010	5.125
9	300853.320	787213.030	15.000
10	300849.799	787198.449	20.095
11	300845.025	787178.929	14.732
12	300841.480	787164.630	3.995
13	300840.530	787160.750	18.725
14	300836.079	787142.562	18.664
15	300831.643	787124.433	500.007
16	300344.827	787238.524	18.715
17	300349.921	787256.532	18.718
18	300355.016	787274.543	18.737
19	300360.068	787292.596	20.108
20	300365.521	787311.941	15.008
21	300369.650	787326.370	5.144
22	300371.050	787331.320	65.357
23	300388.818	787394.215	12.515
24	300396.419	787404.157	15.838
25	300408.056	787414.901	26.530
26	300426.756	787395.941	47.900
27	300465.928	787368.374	108.327
28	300573.865	787377.562	44.033
29	300617.710	787381.623	11.150
30	300627.528	787386.908	59.755
31	300672.460	787426.300	23.352
32	300690.050	787441.650	63.218
33	300737.670	787483.240	80.216

S=144020mp

Nr. crt.	Zona functionala	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	L - zona aferenta locuintelor individuale si semicolective si functiuni complementare	0	0	17900	12.43
2	UTR 1	0	0	18289	12.70
3	UTR 2	0	0	2730	1.90
4	Teren catavlan, agricol, neproductiv	144020	100.0	92020	63.89
TOTAL		144020	100.0	144020	100.0

Nr. crt.	Zona functionala	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	UTR 1 - ansamblu rezidential cu functiuni complementare si servicii	0	0	30000	20.83
2	UTR 2 - ansamblu rezidential cu functiuni complementare si servicii	0	0	22000	15.28
3	Teren agricol catavlan / UTR 3 - zona de dezvoltare ulterioara pe baza PUZ	144020	100.0	92020	63.89
TOTAL		144020	100.0	144020	100.0

Nr. crt.	Zona functionala	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	L - zona aferenta locuintelor individuale si semicolective si functiuni complementare (UTR1,UTR2)	17900	0	0	0
2	M - zona aferenta locuintelor colective, cu functiuni complementare locale, si functiuni comerciale si de servicii	2730	0	0	0
3	C - circulaii si spatii verzi comune (UTR1-UTR2)	920	0	0	0
4	UTR 3 - zona de dezvoltare ulterioara pe baza PUZ, teren marit agricol	92020	0	0	0
TOTAL pe zona studiata		144020	0	0	0

Legenda:

- Zona de studiu PUZ
- Imobile ce genereaza PUZ
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- 5.8.12 Cota teren
- Imprejmuire gard plasa
- Imprejmuire gard beton

Sistem de proiectie STEREO 70
Plan de referinta Maresa Neagra 1975

Executant,
Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIE RO-CT-F Nr. 0156, CATEGORIA B
PFA PIRVU MARIUS OCTAVIAN
SERIE: RO-B-J-NR.1673, CLASA III

Data: 21.05.2024

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul-verbal de receptie nr. 2422 / 2024

D 127238 / 2024

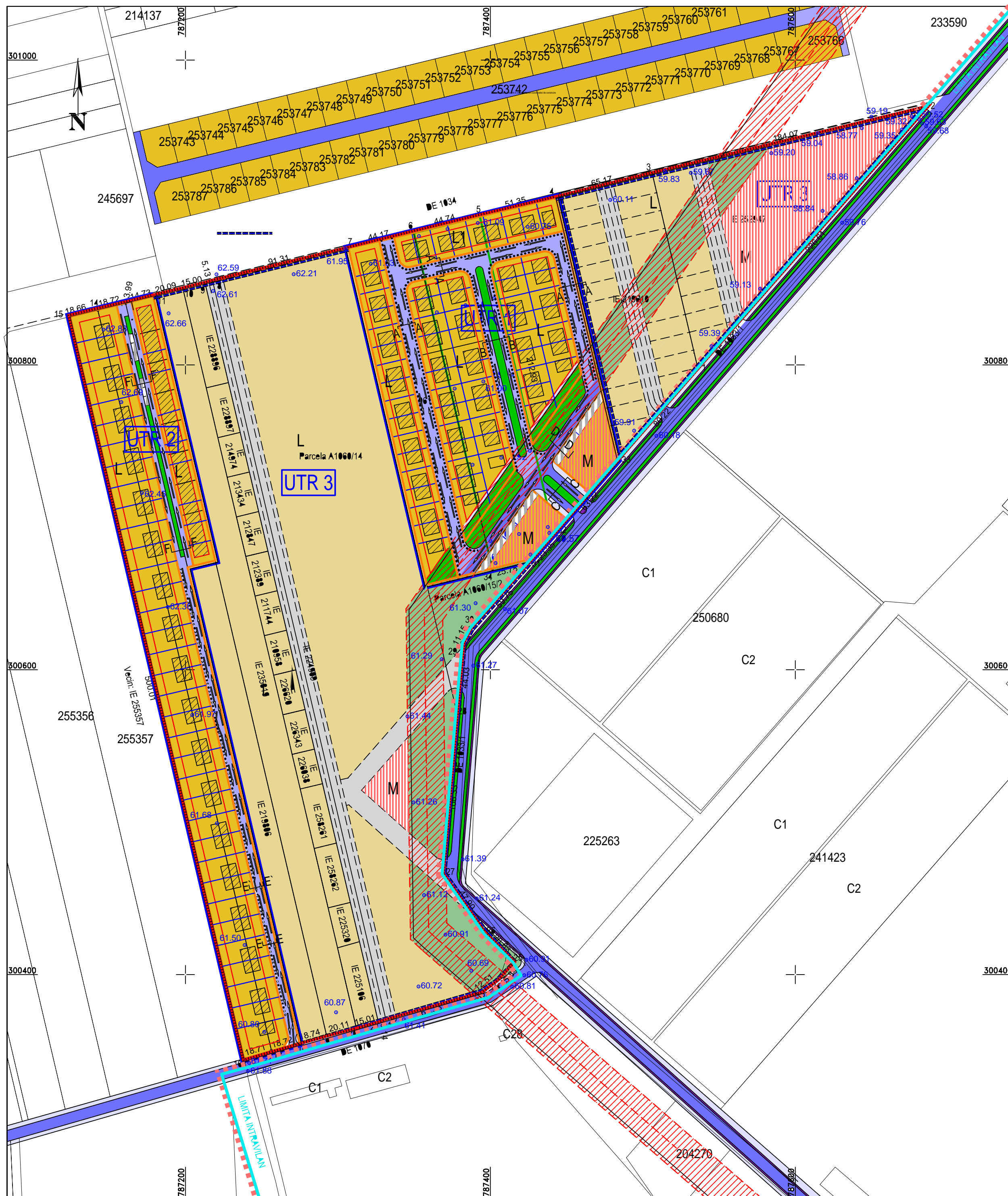
INDICATORI URBANISTICI

ZONA DE REGLEMENTARE	POT maxim	CLT maxim	Rh maxim	H maxim
L - zona aferenta locuintelor individuale si semicolective si functiuni complementare	45%	1,35	Pa2 D+P+1 P+1+M	12 m
M - zona aferenta locuintelor semicolective si colective, cu functiuni complementare locale, si functiuni comerciale si de servicii	70%	3,0	Pa4 D+P+3 D+P+2+M P+3+M	18 m
C - circulaii si spatii verzi comune	Dupa necesitati	Dupa necesitati	P	3 m

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

[Red dashed line]	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
[Blue dashed line]	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
[Green dashed line]	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZA PUZ
[Blue dashed line]	LIMITA UTR REGLEMENTAT PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE. INTRAVILAN PROPUS
[Blue dashed line]	LIMITA UTR TEREN AGRICOL REZERVAT PENTRU DEZVOLTARI VIITOARE CF. EX 1 DIN CADRUL RLU AFERENT PUG
[Blue dashed line]	PARCELE PROPUSE IN ZONA REGLEMENTATA / PARCELE ESTIMATE IN ZONELE NEREGLEMENTATE STUDIATE
[Red dashed line]	CONTUR SUPRAFATA EDIFICABILA
[Blue dashed line]	LIMITA ZONA DE REGLEMENTARE
[Orange dashed line]	L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA REGLEMENTATA
[Yellow dashed line]	L2 - ZONA DE LOCUINTE, COMERT SI SERVICII IN ZONA REGLEMENTATA
[Green dashed line]	L1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE ESTIMATE IN ZONA STUDIATA
[Red dashed line]	L2 - ZONA DE LOCUINTE, COMERT SI SERVICII IN ZONA STUDIATA
[Green dashed line]	SPATII VERZI IN ZONA REGLEMENTATA
[Green dashed line]	SPATII VERZI ESTIMATE IN ZONA STUDIATA
[Blue dashed line]	CIRCULATI CAROSABILE
[Blue dashed line]	CIRCULATI PIETONALE
[Blue dashed line]	PISTE BICICLETE
[Blue dashed line]	PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE PENTRU RIVERANI
[Blue dashed line]	CIRCULATI ESTIMATE IN ZONA STUDIATA NEREGLEMENTATA
[Blue dashed line]	PARCAIE
[Blue dashed line]	LEA SI ZONA DE PROTECTIE





tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL

A. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;

- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3. *DOMENIUL DE APLICARE*

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru terenurile componente ale UTR 1 și UTR 2, aferente **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL**. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber
- intervenții pe construcții existente
- lucrări de infrastructură edilitară
- amenajări de spații verzi
- lucrări de drumuri

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.

4. *DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.*

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu sunt permise demisoluri cu înălțimea supraterana mai mare de 1.5 metri.

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

R.G.U.- Regulamentul General de Urbanism - aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996.

B. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii.

Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;

- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți sau pe lotul comun în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată/concesionate se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

Construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică, în vederea funcționării.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate. Se va limita mineralizarea suprafețelor peste minimul necesar. Trotuarele se vor realiza din dale sau covoare asfaltice permeabile, pentru a asigura pe cât mai mult posibil infiltrarea apelor în sol.

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente subterane se va face manual.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

C. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui 3 unități teritoriale de referință:

UTR 1 – ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare și mixte, cu propunere de reglementare

UTR 2 – ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, cu propunere de reglementare

UTR 3 – zonă de dezvoltare ulterioară pe baza PUZ, fără propunere de reglementare

Reglementarea se va face pe trei tipuri de zone de reglementare:

- **L** – zonă aferentă locuințelor individuale și semicolective și funcțiilor complementare;
- **M** – zonă aferentă locuințelor semicolective și colective, cu funcțiuni complementare locuirii, și funcțiuni comerciale și de servicii;
- **C** – zone de circulații și spații plantate aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, aflate în folosință comună.

Prezentul P.U.Z. reglementează toate zonele menționate mai sus: **L, M, C**.

UTR 3 își va menține categoria de teren agricol extravilan până la aprobarea unei documentații de urbanism de reglementare a acestuia și de introducere în intravilan.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă

L – locuire individuală și semicolectivă

M – locuire colectivă și semicolectivă

C – circulații

2. Funcțiuni complementare

L – comerț, servicii, spații administrative, sănătate, agrement

M – comerț, servicii, spații administrative, sănătate, agrement

C – parcaje, echipamente edilitare

II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

L

- locuințe individuale și semicolective cu maximum 2 unități de locuit / 200 mp;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament etc;
- agrement: club, spații de joacă sau întruniri

M

- locuințe semicolective și colective;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie, spa, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: dispensar, farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, etc;
- agrement: club, spații de joacă sau întruniri, spații pentru activități sportive.

C

- circulații
- spații verzi
- utilități și echipamente edilitare
- parcaje acoperite sau descoperite

2. Utilizări permise cu condiționări

L, M

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau colocationarilor, după caz.

L

- funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu depășească 50% din suprafața desfășurată a clădirii
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament etc;
- agrement: club, spații de joacă sau întruniri

M

- se admite depozitarea de mărfuri pe platforme exterioare, cu condiția ca acestea să fie separate de circulațiile publice prin spații verzi de minimum 2.0 metri lățime, plantate cu arbori și arbuști sau prin garduri vii de minimum 1.5 m înălțime.

C

- echipamente edilitare în construcții supraterane, cu condiția mascării lor cu elemente de vegetație (ex. gard viu sau plante cățărătoare).

3. Utilizări interzise

L, M, C

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- depozitare en-gros;
- activități productive;
- autobaze;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile minime ale parcelelor construibile

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, conform normelor specifice.

Nu sunt permise dezmembrări, altele decât cele propuse prin prezentul P.U.Z. Sunt permise comasări de terenuri în condițiile legii.

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

L, M

- construcțiile se vor retrage de la limita parcelei spre circulația comună și aliniament cu minim 4 m în UTR 1 și se pot amplasa pe aliniament în UTR 2
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții;
- nu este permisă depășirea limitelor parcelelor cu console, rampe și trepte de acces

L, M, C

- față de limitele laterale, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil și a însoririi spațiilor locuibile
- se recomandă regimul de construire cuplat
- în UTR 1 construcțiile principale se vor retrage cu minimum 5m față de limita posterioară
- construcțiile anexe se pot amplasa pe limita proprietății cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,0m la cornișa de la limita proprietății
- Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop, dacă distanța dintre construcții depășește înălțimea celei mai înalte, se va întocmi la faza DTAC un studiu de însorire.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau de pe parcelele aflate în folosință comună.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,0 metru pentru pietoni (poartă). Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Accesul carosabil în ansamblul constituit la nivelul UTR 1 se va realiza din De 1033/1 pe terenul aflat în folosință comună, pe o lățime totală de 6 m, eventual cu sisteme de control acces. În incintă vor exista trei tipuri de circulații:

- carosabilă, cu acces la parcaje, cu lățimea minimum 3 m pe sens
- pietonală, separată de cea carosabilă, cu lățimea de minimum 1,5 m
- pietonală, ocazional carosabilă pentru riverani, de acces la parcelele de locuințe individuale și semicolective, cu lățimea de cca 10 m

Accesul la parcelele aliniate la De 1033/1 se poate face și direct din drumul de exploatare existent, cu avizul Comisiei de Circulație.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau pe terenul de folosință comună, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili conform R.G.U., anexa 5, iar pentru parcelele cu funcțiuni mixte, necesarul total de locuri de parcare se va stabili prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune în parte.

Se va respecta HCL 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța cu rectificările ulterioare. Staționarea autoturismelor se va asigura ori pe parcelele aferente locuințelor, ori pe terenul aflat în folosință comună.

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

L

– Rh max = P+2 sau echivalent – D+P+1, P+1+M, Hmax = 18 m

M

– Rh max = P+4 sau echivalent – D+P+3, D+P+2+M, P+3+M, Hmax = 18 m

C

– Rh max = P, pentru echipamente edilitare, Hmax = 3 m

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

M, L, C

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și va ține seama de caracterul zonei.

De asemenea, aspectul clădirilor se va armoniza și cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate. Se va studia desfășurata frontului stradal între intersecțiile proximale pe care se amplasează construcția.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin două din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- interdicția amplasării firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze locuitorii din vecinătate.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Garajele, gardul spre stradă și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminte asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală. Se admit îmbrăcămînți asfaltice permeabile în zonele în care nu există riscul infiltrării hidrocarburilor sau altor substanțe periculoase în sol.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

M, L, C

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi. Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață sau subterane. Se interzice evacuarea apelor pluviale în sistemul de canalizare menajeră.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public. Amplasarea panourilor fotovoltaice /solare, se va face astfel încât să nu domine sau să afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unor proiecte aprobate și avizate, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

C

Se vor asigura instalație de irigare și instalație de iluminare a spațiului verde public. Se încurajează crearea unui sistem pentru captarea, stocarea și re folosirea apelor pluviale. De asemenea, se încurajează utilizarea corpurilor de iluminat cu captator solar.

Se va asigura accesul deținătorilor de rețele în vederea întreținerii și efectuării lucrărilor de construire și de branșare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

M, L

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru locuințe individuale, se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6;
- se recomandă folosirea speciilor endemice și a pomilor fructiferi.
- sunt interzise speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

M

- la construcțiile cu funcțiuni publice, se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice și comune;

C

- toate terenurile neutilizate pentru circulații comune se vor amenaja ca spații verzi;

8. Reguli cu privire la împrejmui

M, L, C

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmui din materiale durabile și de calitate, asemenea construcțiilor principale de pe teren, care se încadrează și în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum **2,20** m din care un soclu opac de **0,4** m și o parte transparentă, dublată eventual de gard viu; se poate folosi și metalul, sub formă de grilaj sau plasă de sârmă, dar acesta trebuie să fie cât mai discret, fără ornamente;

- în cadrul fiecărui UTR se recomandă tratarea ansamblului de locuințe unitar, cu evitarea împrejmuirilor înalte între parcelele constitutive și asigurarea unei împrejurări contra efracției perimetral întregii unități teritoriale de referință cu controlul accesului cu barieră. În acest caz se va putea permite accesul direct din De 1033/1 la parcelele aliniate la acesta la eventualele funcțiuni de interes public.
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- împrejurările spre domeniul public sau spre terenurile de folosință comună nu sunt obligatorii; în cazul în care nu sunt prevăzute împrejurări spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente etc., sunt permise împrejurări strict locale, înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,2** metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public; acestea se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ); în alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv;
- nu se vor realiza garduri din elemente metalice precum tabla simplă și tabla cutată, elemente prefabricate din beton, policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor; nu se va folosi sârma ghimpată;
- nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate;
- în cazul împrejurărilor din plasă metalică pe lungimi mari, acestea vor constitui suport pentru plante cățărătoare permanente;
- sunt interzise culorile stridente, finisajele lucioase, sidefate.

IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME ȘI MINIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. POT maxim

L P.O.T. maxim = **45%**

M P.O.T. maxim = **70%**

C după necesități pentru parcări acoperite (copertine) și echipamente edilitare.

2. *CUT maxim*

L C.U.T. maxim = **1,35**

M C.U.T. maxim = **3,0**

C după necesități pentru parcări acoperite (copertine) și echipamente edilitare.