

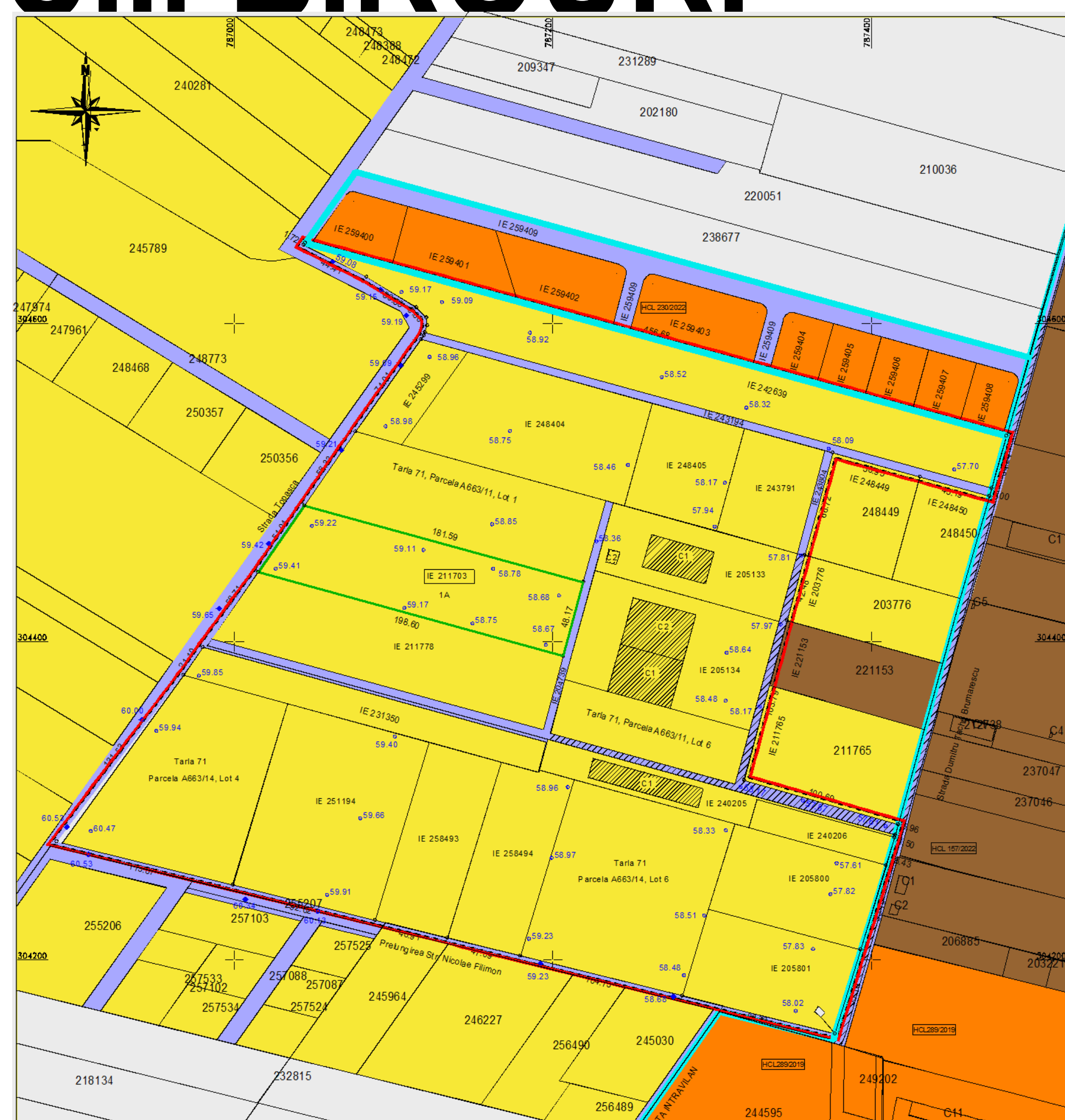
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 08.05.2026

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERT EN GROS, SERVICII, BIROURI

ADRESA: TERITORIUL CUPRINS ÎNTRU
STR. TOPASCA, PREL. NICOLAE FILIMON,
STR. D.T. BRUMĂRESCU, LIMITE
CADASTRALE

ARGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE
STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI
PENTRU CONSTRUIREA UNEI ZONE DE
PRODUCȚIE / DEPOZITARE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ACESTORA

INIȚIATOR: EURO HOUSE CONSTRUCT SRL
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

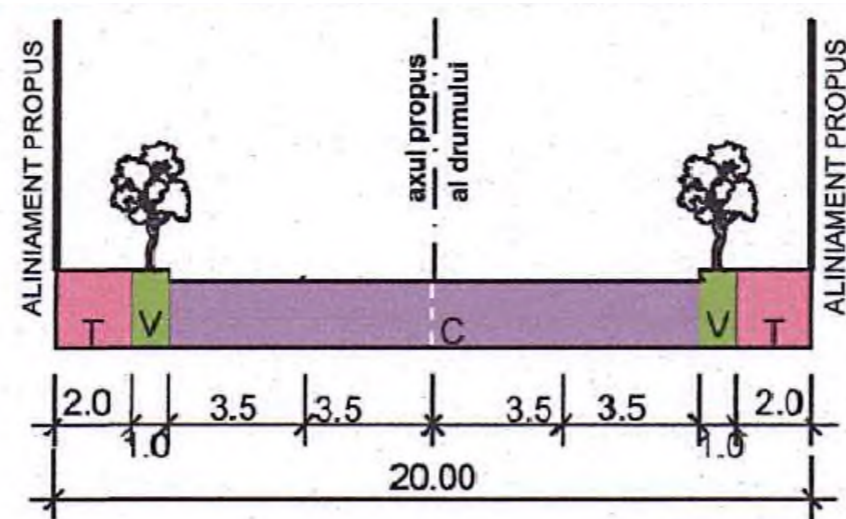
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR, CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI:
08.05 - 02.06.2026

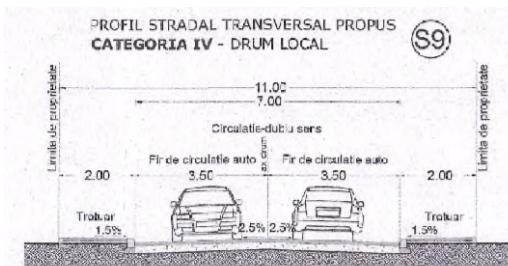
- DEZBATERE PUBLICĂ: 21.05.2026, ÎNTRU ORELE 12:00 ȘI 13:00

- COMUNICAREA REZULTATELOR: 02.06-11.06.2026

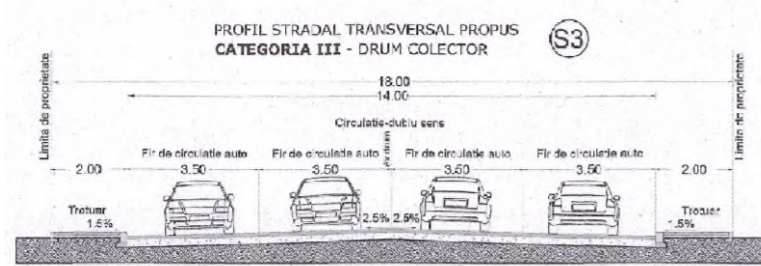
PROFIL STRADAL TIP 3-3
STRĂZI PROIECTATE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM
APROBATE ANTERIOARE (HCL 157/2022)



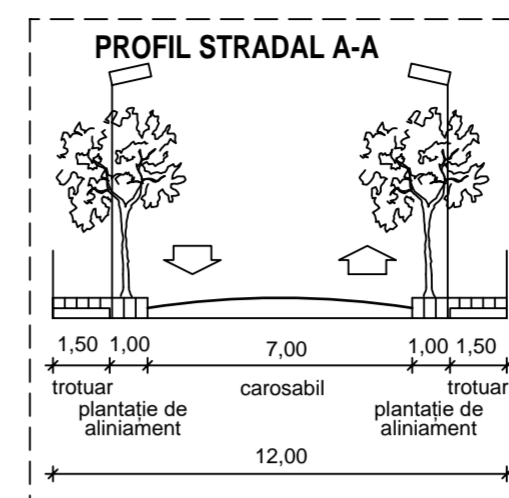
PROFIL STRADAL TIP 1-1
STRĂZI PROIECTATE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOARE (HCL 230/2022)



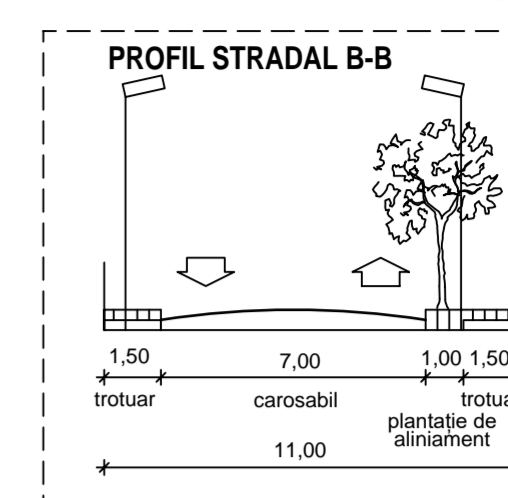
PROFIL STRADAL TIP 2-2
STRĂZI PROIECTATE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOARE (HCL 230/2022)



PROFIL STRADAL TIP A-A
DRUMURI DE SERVICIUTE AFLATE PE PROPRIETATE
PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE



PROFIL STRADAL TIP B-B
DRUMURI DE SERVICIUTE 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 pentru dezvoltare zona productie, depozitare, comert en-gros, servicii, birouri"

SCARA 1:2000

Imobilul care genereaza P.U.Z.-ul:

IE 211703 - Extravilan Constanta, Parcela A 663/11 - lot 2, in suprafata de 9157mp

Zona de studiu P.U.Z. in suprafata totala de 149418 mp

Zona de studiu este delimitata astfel: Nord: Limite cadastrale (IE 259400, IE 259401, IE 259402, IE 259403, IE 259404, IE 259405, IE 259406, IE 259407, IE 259408, IE 259409)

Sud: Prolungirea str. Nicolae Filimon

Est: Limite intravilan (strada Dumitru Tache Brumarescu) si limite cadastrale (IE 211765, IE 221153, IE 203776, IE 248449, IE 248450)

Vest: Strada Topasca (DE 253)

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- zona studiata P.U.Z. -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	304529.424	787484.625	456.679
6	304650.698	787044.343	1.717
7	304649.295	787043.353	44.414
8	304629.150	787082.936	36.535
9	304610.124	787114.126	9.005
10	304603.656	787120.391	4.902
11	304598.787	787120.963	4.527
12	304594.472	787119.593	2.085
13	304592.485	787118.962	3.103
14	304589.957	787117.163	71.013
15	304532.103	787075.984	56.331
1	304485.795	787043.925	51.036
4	304443.821	787014.879	58.712
16	304396.500	786980.126	21.098
17	304379.272	786967.948	131.531
18	304274.593	786888.307	113.868
19	304247.309	786998.858	92.024
20	304225.260	787088.201	46.909
21	304214.020	787133.743	47.086
22	304202.738	787179.457	104.726
23	304177.645	787281.132	98.728
24	304153.989	787376.984	55.184
25	304206.793	787393.016	55.185
26	304259.598	787409.048	18.427
27	304277.230	787414.401	1.501
28	304278.666	787414.837	6.956
29	304285.372	787416.694	100.685
30	304313.191	787319.918	103.785
31	304413.382	787346.994	42.478
32	304454.388	787358.078	66.716
33	304518.792	787375.490	56.953
34	304503.666	787430.398	45.186
35	304491.666	787473.961	4.998
36	304496.476	787475.319	34.237

BILANȚ TERITORIAL - TERENURI REGLEMANTATE

Nr. crt.	Zone functionale	mp	%
1	A1 - zona de productie și depozitare pe terenuri de mari dimensiuni	19086	12,78
2	C - zone de circulații și spații plantate	19158	12,82
3	Teren extravilan, agricol, nereglementat	111174	74,40
4	Spații verzi	0	0
TOTAL		149418	100,0

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZĂ PUZ
	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
	LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ
	TEREN ARABIL
	ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINTE, SERVICII, BIROURI ȘI COMERȚ AFLATE ÎN AFARA ZONEI STUDIATE
	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITĂRI
	CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
	CIRCULAȚII CAROSABILE AFLATE PE PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
	CIRCULAȚII PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

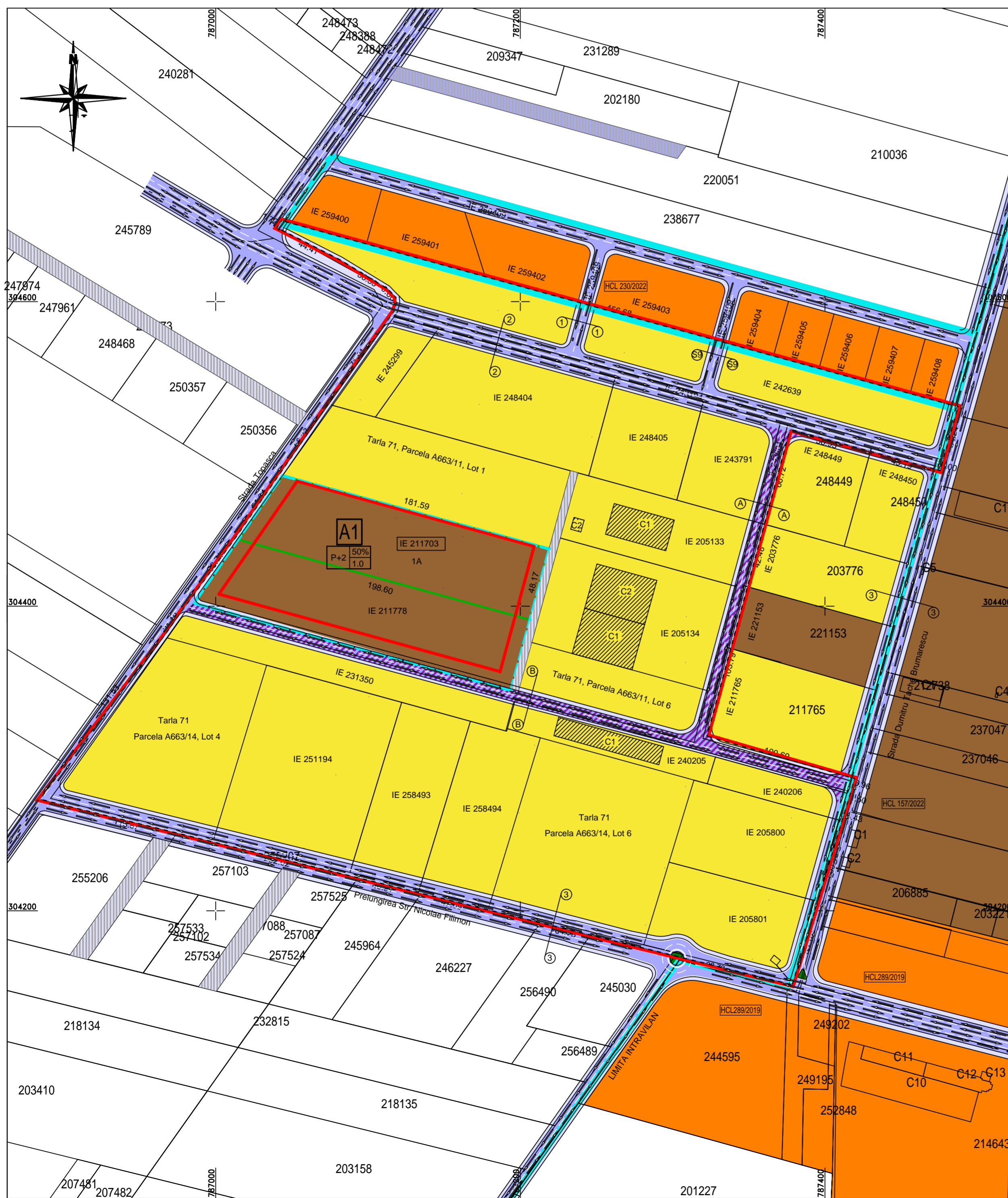
Nr. crt.	Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	A1 - zona de productie și depozitare pe terenuri de mari dimensiuni	0	0	19086	12,78
2	C - zone de circulații și spații plantate	6737	4,51	19158	12,82
3	Teren extravilan, agricol, nereglementat	142681	95,49	111174	74,40
4	Spații verzi	0	0	0	0
TOTAL		149418	100,0	149418	100,0

Notă: Spațiul verde este considerat ca zonă funcțională stabilită pe limite cadastrale, în interiorul căreia suprafețele plantate se vor amplasa conform HCU 152/2013. Spațiile verzi stabilite de HCU 152/2013 NU sunt zone funcționale și în consecință nu pot fi cuprinse în bilanțul teritorial ca zonă funcțională verde, conform GM-010-2000. Primăria nu dispune în zonă de terenuri pe care să fie amplasate spații verzi.

TABEL SINTETIC SPAȚII VERZI

Nr. crt.	Zone functionale	Suprafață zonă	S spații verzi existente		S minime spații verzi estimate	
			mp	%	mp	%
1	A1 - zona de productie și depozitare pe terenuri de mari dimensiuni	19086	0	0	9543	50
2	C - zone de circulații și spații plantate	19158	0	0	0	0
3	Teren extravilan, agricol, nereglementat	111174	0	0	0	0
TOTAL		149418	0	0	9543	6,39

Notă: *Terenurile agricole nu se consideră spații verzi.
**Plantația de aliniament nu este luată în considerare în calculul spațiilor verzi.



- Zona de studiu PUZ
- Imobile ce genereaza PUZ
- Construcții
- Ⓜ Camin telefonie
- Ⓢ Canalizare
- ⓐ Gaze
- Ⓜ Hidrant
- Cota teren
- Imprejmuire gard plasa
- Imprejmuire gard beton

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

Data: 27.05.2024

Receptionat,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2493/2024
Dosar 131342/2024



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 PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERȚ EN GROS, SERVICII, BIROURI

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, aferente **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERȚ EN GROS, SERVICII, BIROURI**

Terenurile aflate actualmente cu numerele cadastrale 211703 și 211788, adică parcelele A66/11, lot 2 și, respectiv, A663/11, aflate în prezent în proprietatea Euro House Construct s.r.l. se introduc în intravilan, constituind trup izolat UTR 1.

Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber
- 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 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.

Conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 3162/24.09.2024 prevede:

- se va solicita avizul DJC Constanța pentru toate documentațiile în faza DTAC cu amplasamentul pe teritoriul studiat
- anterior avizării în faza DTAC se va întocmi un studiu de diagnostic arheologic, în vederea determinării condițiilor de avizare pentru protejarea patrimoniului arheologic
- studiul de diagnostic arheologic va fi înaintat către DJC Constanța, va fi transmis spre aprobare la Ministerul Culturii, iar concluziile acestuia se vor înscrie în DTAC, partea scrisă și partea desenată

Conform avizului DSP Constanța nr. 19074/29./11.2024, se vor "asigura toate normele sanitare prevăzute în OMS 119/2014 completat cu OMS 994/2018 (însorire clădiri de locuit vecine minim 1 ½ h/zi la solstițiul de iarnă, dotări edilitare – parcări la minim 5 m de ferestrele locuințelor, loc de joacă, etc.) spațiu verde, etc."

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.

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 – compusă din terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice din zona stabilită pentru studiu de avizul de oportunitate – parcelele cu numerele cadastrala la data elaborării PUZ IE 211703 și IE 211778

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

A1 – zona de producție și depozitare pe terenuri de mari dimensiuni

C – zone de circulații și spații plantate

Prezentul P.U.Z. reglementează zona **A1** care asimilează reglementări din P.U.G. aprobat și RGU. Zonele de circulații publice și spații plantate vor respecta normele tehnice în vigoare și reglementările PUG.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE – zona de reglementare A1

I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

1. Funcțiunea dominantă

- funcțiuni industriale și de depozitare

2. Funcțiuni complementare

- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- amenajări aferente funcțiunii dominante

II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

Funcțiuni industriale și de depozitare:

- Hale producție, prelucrare, asamblare;
- Spații de depozitare interioare sau exterioare, acoperite sau descoperite;
- Centru de distribuție;
- Spații comerciale;
- Spații servicii;
- Showroom;
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
- Platforme gospodărești pentru deșeuri și întreținere;
- Colectare, depozitare și valorificare materiale reciclabile;
- Spații anexe corespunzătoare funcțiunilor principale.
- Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
- Comerț angro.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe).

Amenajări aferente funcțiunii de bază:

- căi de acces carosabile și pietonale,
- parcaje,
- spații verzi,

- împrejurimi și control acces,
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;

Parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat.

2. Utilizări permise cu condiționări

Se va admite autorizarea de funcțiuni mixte, cu condiția să se regăsească în lista utilizărilor admise.

3. Utilizări interzise

- locuințe și echipamente publice
- activități productive poluante
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

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

1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- se încurajează alipirea terenurilor pentru construirea pe parcele cât mai mari.
- se permite dezmembrarea în loturi de minimum 1000 mp.
- se permite dezmembrarea în loturi mai mici de 1000 mp doar în cazul rezlizării de drumuri și pentru terenuri destinate echipamentelor edilitare.

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:

- construcțiile se vor retrage de la limita parcelei spre circulația comună și alinament cu minim 10 m de la axa străzii
- 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 accesse vor retrage cu minimum 5,0m
- echipamentele edilitare se vor amplasa față de aliniament conform normelor specifice
- față de limitele laterale, construcțiile izolate se vor retrage cu minimum 5,0m

- construcțiile anexe parter se pot amplasa la o distanță mai mică de 5,0m, cu respectarea codului civil.

- echipamentele edilitare se vor amplasa conform normelor specifice

Nu se impun restricții de amplasare ale construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor 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 strada Topasca pe o lățime totală de 6 m pentru fiecare parcelă și de pe terenul aflat în folosință comună, eventual cu sisteme de control acces. În incintă vor exista trei tipuri de circulații:

- carosabilă, cu acces la parcaje, cu lățimea minimum 3,5 m pe sens
- pietonală, separată de cea carosabilă, cu lățimea de minimum 1,5 m
- pietonală, ocazional carosabilă, de acces inclusiv pentru autospecialele ISU, cu lățimea de cca 4 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.

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 construcțiilor

– Rh max = P+2 sau echivalent – D+P+1, P+1+M, Hmax = 10 m

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

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 proxime terenului pe care se amplasează construcția, în cazul în care pe frontul respectiv se află construcții existente pe o adâncime de 20 m de la aliniament.

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 va urmări folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului.

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.

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

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

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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.

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.

Condițiile tehnice și speciale anexate avizului Orange Romania s.a. sunt:

- solicitarea de asistență la amplasament în cazul apariției riscului de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități
- în cazul avarierii instalațiilor de comunicații, Euro House Construct s.r.l. va suporta contravaloarea pagubelor și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității instalațiilor
- în scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament – telefon 0244375689, int. 114 – Constantin Patrasca
- se va comunica imediat orice deteriorare a rețelei la telefon 0374744741, 0374443275, e-mail NSG2@orange.ro.

Avizul DIGI 2838/15.10.2024 condiționează avizul favorabil de anunțarea asupra modificărilor proiectului a următoarelor persoane:

- Magda Lucian – 0341400440, subteran.constantina@digiro.ro
- Mihai Tatoi – 0341400440, subteran.constantina@digiro.ro

Se vor asigura - distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt conform Ordinului ANRE 4/2007, anexa 5:

- 0,5 m pe orizontală și 0,25 m pe verticală față de rețelele de apă și canalizare
- 1,5 m pe orizontală și 0,5 m pe verticală față de rețelele termice, apă fierbinte
- 0,5 m pe orizontală și 0,6 m pe verticală față de drumuri
- 0,6 m pe orizontală și 0,25 m pe verticală față de rețelele de gaze
- 0,25 m pe orizontală și 0,6 m pe verticală față de fundații de clădiri

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

- 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;
- se va respecta HCJ 249/2008
- 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.
- la construcțiile cu comerciale, se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice și comune;
-

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări 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 maximum **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;
- 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, brânșamente etc., sunt permise împrejuriri 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;
- 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 împrejuririlor din plasă metalică pe lungimi mari, acestea vor constitui suport pentru plante cățărătoare permanente

IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 50%

2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,0