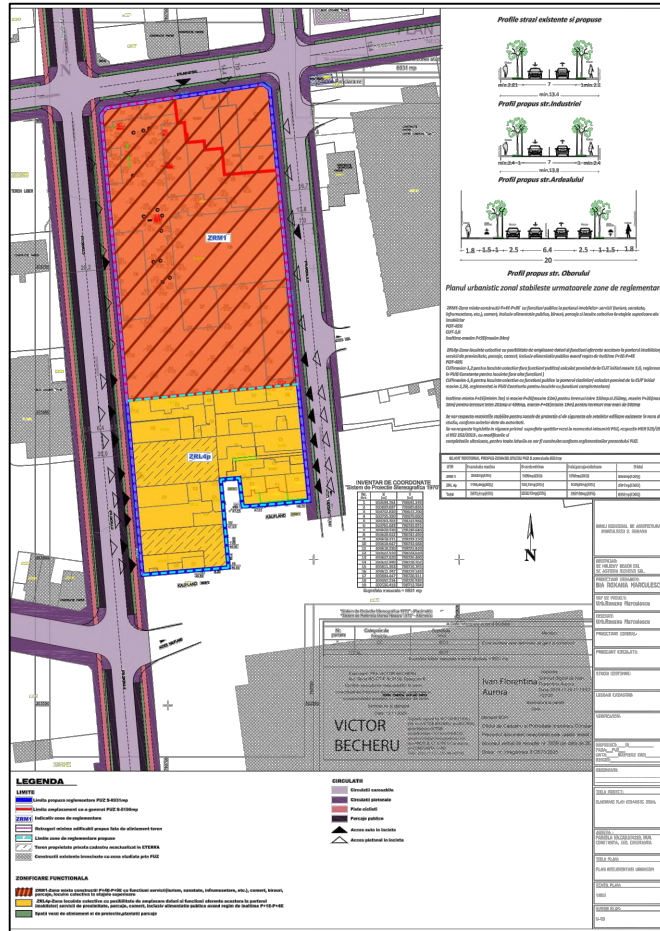


ANUNT DE CONSULTARE PLAN URBANISTIC ZONAL STR.OBORULUI, STR. INDUSTRIEI, STR.ARDEALULUI,conform aviz de oportunitate nr.169801/2024

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENULUI CE A INITIAT PUZ ,ORGANIZAREA CIRCULATIILOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, REGLEMENTAREA ZONEI DE STUDIU
INITIATOR: SC HOLIDAY BEACH SRL, SC ASTORIA BUILDING SRL
ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA IN PERIOADA 23.06.2026-20.07.2026

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **DEZBATEREA PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD.TOMIS, NR.51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 14.07.2026, ORA 13.00**
- **COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATIILE FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VOR FI COMUNICATE IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUN.CONSTANTA**
- PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU**
- ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, Compartimentul Planificare Urbana**
- DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU**
- email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

- etapa elaborarii propunerilor -consultarea documentatiei: 23.06.2026-20.07.2026**
- dezbatare publica : 14.07.2026, ORA 13.00**
- comunicarea rezultatelor 21.07.2026-30.07.2026**

***ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***

ADRESA:PARCELA NR.CADASTRAL 204228 , MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

INITIATOR:SC HOLIDAY BEACH SRL, SC ASTORIA BUILDING SRL

PROIECTANT URBANISM:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 –

Definitie si scop

Articolul 2 –

Domeniul de

aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

**CAPITOL 2 - REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI
PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL**

**CAPITOLUL 3 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA
APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

CAPITOLUL 4 - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME

OBLIGATORII CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA

ACCESELOR OBLIGATORII CAPITOLUL 6 - REGULI CU PRIVIRE LA

ECHIPAREA EDILITARA

**CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU
CONSTRUCTII**

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 9 – ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul4 - Zone protejate

**CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE
REGLEMENTARE**

GENERALITATI-CARACTERUL

ZONEI SECTIUNEA 1-

UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise

cu conditionari Articolul 7-

Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele

laterale si posterioare Articolul 11-Amplasarea cladirilor

unele fata de altele pe aceeasi parcela Articolul12-

Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima

admisa a cladirilor Articolul15-

Aspectul exterior al cladirilor

Articolul16- Conditii de echipare

edilitara Articolul17- Spatii libere si

plantate

Articolul18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a

terenului Articolul 20-Coefficient maxim de

utilizare a terenului

CAPITOLUL 12 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectura și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

- 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. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice

- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările ulterioare

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

- LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

- LEGE Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică

-LEGE nr. 155 din 30 mai 2023 privind mobilitatea urbană durabilă

- NP 24/2022 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, cu prelungirile ulterioare
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

1) *Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUZ.*

2) *Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmeaza a fi aprobat.*

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) *Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.*

(2) *La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.*

(3) *Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.*

(4) *La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor*

legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

(5) Prezentul PUZ va fi folosit pentru viitoarea lotizare a parcelelor cadastrale, conform dimensionarilor din planul de reglementari propuse.

(6) Regulamentul de urbanism aferent PUZ studiat se aplica in teritoriul marcat de urmatoarele limite cadastrale:

-la vest:str. Oborului

-la nord:str. Industriei

-la est: str. Ardealului

-la sud: centru comercial Kaufland

(7) Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenul cu numar cadastral 204228, in suprafata de 5190 mp.

(8) Prin prezentul regulament de urbanism se modifica zonele de reglementare aprobate conform PUG Constanta, respectiv ZRA3 si ZRL2b, si se stabilesc urmatoarele zone de reglementare noi:

- ZRM1-Zona mixta constructii P+4E-P+9E cu functiuni publice la parterul imobilelor-servicii (turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, inclusiv alimentatie publica, birouri, parcaje si locuire colectiva la etajele superioare ale imobilelor

- ZRL4p-Zona locuinte colective cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica avand regim de inaltime P+1E-P+4E

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 2 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA

PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

(1) Functiunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului

Constanta.

(2) Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul municipiului Constanta.

(3) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, platforme meteorologice sau lucrari de gospodarire a apelor.

(4) Autorizarea constructiilor si amenajarilor ce prin functiune, forma, amplasare, aspect, materiale utilizate depreciaza sau afecteaza valoarea peisajului este interzisa.

(5) In limita zonei studiate nu exista zone construite protejate sau ce necesita protectia.

CAPITOLUL 3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

(2) Autorizarea lucrarilor de constructii sau amenajari in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor ce au ca scop protectia si prevenirea acestora, sunt interzise. Prin zone expuse la riscuri naturale se inteleg arealele delimitate geografic, in interiorul carora exista un potential de producere a unor fenomene naturale destructive, ce pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si construit, ce pot produce pagube si victime umane.

(3) Se vor realiza studii geotehnice pentru toate constructiile propuse in zona de studiu in faza autorizatie de construire si se vor respecta intocmai recomandarile si conditionarile din aceste studii.

(4) Autorizarea constructiilor propuse in zone expuse la riscuri tehnologice (poluare sol, apa, aer, risc de explozie, pericol de incendiu, radiatii), riscuri pentru sanatate (poluare sol, aer, apa), zone de servitute si de protectie a retelelor edilitare, a cailor de comunicatii si a altor constructii sau lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform legislatiei in vigoare.

(5) In limita zonei de studiu nu sunt propuse functiuni noi generatoare de riscuri tehnologice.

(6) Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ, astfel:

a) Conform aviz Societatea Termoficare Constanta SRL, se precizeaza faptul ca societatea nu detine retele termice pe amplasamentul studiat;

b) Conform aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta, se precizeaza ca, avand in vedere amplasarea in sit arheologic, se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatiile DTAD si DTAC pe teritoriul studiat in PUZ, cand se vor pune conditii legate de protejarea patrimoniului arheologic.

c) Conform aviz SC DIGI SA , realizarea investitiilor se va efectua fara afectarea retelelor. Pe planul de situatie atasat aviz nu au fost identificate retele apartinand SC DIGI Romania S.A.

d) Conform aviz Distrigaz Sud Retele, se interzice realizarea de constructii in zonele de siguranta ale obiectivelor de gaze naturale, iar daca, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care se afla amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor din sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat, se interzic sapaturile sau lucrarile de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale fara acordul prealabil al operatorului de sistem, se interzice depozitarea de materiale sau lucrari in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale fara avizul prealabil al operatorului de sistem, se interzic interventiile asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.

Zonele de siguranta si de protectie vor respecta Normele tehnice aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei si a gazelor naturale 123/2012, cu modificarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

e) Conform aviz Directia de Sanatate Publica a judetului Constanta, se cere respectarea cu strictete a tuturor prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

La stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina seama de obiectivele ce sunt surse potentiale de discomfort conform legii (cimitire, statii de beton, adaposturi animale, depozite deseuri, etc...), cu respectarea simultana atat a distantelor legale fata de limitele proprietatilor si zonele de protectie sanitara, cat si a principiului celui mai vechi amplasament.

Se vor respecta cu strictete normele de protectie sanitara prevazute in OMS 119/2014, cu modificarile ulterioare, iar daca aceste distante nu sunt asigurate in toate punctele cardinale se va

intocmi Studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei. Se vor respecta toate zonele de protectie sanitara si hidrologica conform prevederilor HG 930/2005. Se va respecta legea 102/2014, privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare.

Se vor respecta normele privind regimul deseurilor in conformitate cu OMS 119/2014 , HG 856/2002, Legea 211/2011. Se vor respecta normele privind acustica urbana conform SR 10009/2017- limite admisibile ale nivelului de zgomot din meidul ambiant si STAS 6156/86-limite nivel de zgomot interior, coroborat cu art.16 din anexa la OMS 119/2014 actualizat, precum si Legea 104/2011 si STAS 12574/87 privind conditiile de calitate Aer din zonele protejate.

f) Conform aviz, Retele Electrice Romania S.A. In zona solicitata conform planselor anexate, Retele Electrice România SA , detine instalatii electroenergetice fata de care se vor respecta distantele de siguranta si vecinatate . In elaborarea PUZ, se va avea in vedere si alimentarea cu energie electrica a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, in corelare cu legislatia in vigoare, amenajari privind amplasarea de echipamente (stalp racord, traseu LES MT, post de transformare) parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si terenul pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica.

g) Conform aviz SC PROTELCO SA, realizarea investitiilor se va efectua fara afectarea retelei existente Orange, in caz ca aceasta va fi gasita. Pe planul de situatie atasat aviz nu au fost identificate retele apartinand Orange Romania S.A.

h) Conform aviz Primaria Constanta, Directia Servicii Publice, Serviciul Monitorizare Utilitati Publice, , beneficiarii au obligativitatea anuntarii Directia Servicii Publice, Serviciul Monitorizare Utilitati Publice la incepere si finalizare lucrari.

Avarierea sau distrugerea unor parti componente ale sistemului de iluminat public pe parcursul lucrarilor de constructii va fi remediata de executantul lucrarii vinovat de producerea avariei pe cheltuiala sa.

i) Conform aviz Sucursala Regionala CF Constanta,terenul cu numar cadastral 255951,este situat la o distanta de 100m la km 3-130,17metri la km 3-555,24metri la km 3-785 din ax linie CF,iar

limita zonei CF intre km mentionati e de 22m la km 3-130,17m la km 3-555 si 20m la km 3-785. Avizul este valabil cu respectarea urmatoarelor conditii si precizari: beneficiarul se va prezenta in faza DTAC pentru obtinerea avizului CFR, beneficiarul nu va realiza in zone de siguranta a caii ferate (20m din axul CF) constructii definitive, iar pentru alte constructii realizate in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (100m din axul liniei CF), va solicita aviz de amplasare distinct de la Sucursala Regionala CF Constanta, cu exceptia celor ce fac obiectul prezentului aviz, beneficiarul isi va asuma raspunderea privind impactul asupra mediului si constructiilor produs de circulatia trenurilor in zona (zgomot, vibratii, etc..) si nu va solicita de la Sucursala Regionala CFR masuri de protectie datorate zgomotului produs de circulatia trenurilor - montarea de panouri fonoabsorbante.

j) Avizul RAJA S.A. precizeaza ca in urma sondajelor realizate in faza PUZ s-a constatat existenta conductelor apa Dn 300mm F, Dn 80mm F, Dn 200mm OL si a colectoarelor menajere Dn 300mm B, Dn 250mm PVC-KG.

Conform HG 930/2005, cap. VIII, art. 30, culoarele de teren 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distributie apa si culoarele de teren de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de aductiune apa, ce reprezinta zone de protectie sanitara cu regim sever, nu se vor betona si nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive, in aceste zone terenul putand fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele). Este interzisa deversarea apelor pluviale in sistemul menajer.

Avarierea sau distrugerea partiala sau totala a unor parti din retelele apartinand RAJA SA, provocata cu ocazia efecturarii lucrarilor de constructii, va fi remediata prin grija persoanei fizice/juridice vinovata de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fara ca prin aceasta persoana vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apa/canalizare, precum si a cantitatilor de apa produse in urma avariei.

Autorizatiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite doar dupa infiintarea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, realizate conform cerintelor specificate in avizul RAJA.

k) Avizul Agentiei pentru Protectia mediului Constanta prevede urmatoarele masuri si recomandari propuse pentru protectia mediului:

- In urma analizarii documentelor analizate, a parcurgerii integrale a etapelor procedural conform Hotararii de Guvern nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in baza prevederilor Legii nr.226/2013 privind aprobarea O.U.G. nr.164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului si a Hotararii de Guvern nr.1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea sa, cu modificarile si completarile ulterioare, ca urmare a analizei proiectului de plan si a Raportului de mediu, APM Constanta decide acceptarea raportului de mediu si emiterea avizului de mediu pentru documentatia P.U.Z. studiata.

- Planul respecta cerintele legislative privind protectia mediului;
- Raportul de mediu respecta continutul cadru prevazut in Anexa 2 la H.G. nr.1076/2004 si recomandari metodologice cuprinse in Manualul privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, aprobat cu Ordinul nr.117/2006, precum si a informatiilor desprinse in cadrul sedintelor grupului de lucru , intocmit pentru definitivarea proiectului de plan;
- raportul de mediu prevede masuri privind monitorizarea efectelor asupra mediului;
- Planul urbanistic general, prin reglementarile introduce, va conduce catre un impact minim asupra factorilor de mediu din zona studiata;
- Nu sunt afectate zone de patrimoniu arheologic, zone de protectie speciala hidrogeologica.

(7) In limita zonei studiate prin PUZ se propune reconfigurarea circulatiilor pentru realizarea de parcaje publice, spatii verzi aliniament si piste biciclete.

(8) In limita zonei studiate prin PUZ se vor asigura cel putin urmatoarele dotari aferente locuirii, calculate la un estimat de 600 locuitori, din categoria functiunilor sanatate: clinica/cabinete medicale. Suprafata exacta si capacitatea dotarilor mentionate se vor determina in cadrul proiectelor tehnice realizate ulterior aprobarii PUZ, cu respectarea studiilor de fundamentare aferente PUZ si normativelor in vigoare.

CAPITOLUL 4-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1) Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si

recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

2) Se vor realiza studii de insorire pentru toate constructiile unde distanta dintre acestea si cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea celei mai inalte, conform OMS 119/2014,alin 2.

3) Se va respecta distanta minima propusa prin PUZ fata de drumurile publice existente in zona, respectiv str. Oborului, str. Industriei, str. Ardealului.

4) Amplasarea constructiilor fata de aliniament, prin aliniament intelegand limita dintre domeniul privat si domeniul public, respectiv limita dintre domeniul privat si circulatiile publice propuse, se va face cu respectarea distantelor minime cuprinse in prezentul regulament, partea III- Zonificare functionala.

5) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si zone de retragere a cladirilor de la acesta se admit rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati, trepte de acces in cladiri, elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse,elemente de signalistica publicitara, realizarea de lucrari edilitare subterane, echipamente edilitare, parcaje descoperite, alei carosabile si pietonale, platforme depozitare, deseuri menajere, locuri de joaca si mobilier urban, statii transport calatori,statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri, etaje subterane ale constructiilor, fara depasirea limitei terenurilor.

6) Fasia non-aedificandi va fi tratata peisagistic de-a lungul tuturor circulatiilor publice.

7) Autorizarea executarii lucrarilor va fi permisa doar daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioara, distantele minime intre cladiri, distantele minime fata de aliniament, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite in prezentul regulament, partea III- Zonificare functionala.

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

1) Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si strazilor delimitate conform ordonanta 42/1997 si ordin 1668/2023.

Pentru strazile aflate in zona de studiu, alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite prin acest PUZ. Fiecare lot propus a fi construit va avea acces auto si pietonal.

2) Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice

3) Accesurile carosabile se vor asigura din strazile existente, perimetrare zonei de studiu.

4) Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor si strazilor publice, respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Accesurile carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice, de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu, spatiile verzi de aliniament si parcajele fiind intrerupte in dreptul accesurilor la loturi.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces auto si pietonal la strazile si drumurile publice sau la strazile ce vor deveni publice prin acest PUZ, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile accesurilor la strazile si drumurile publice vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute in regulament, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-o circulație publică, care poate fi: trotuare, străzi pietonale, piețe 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.

6) Accesurile pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc...si vor fi dimensionate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap conform Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati, conform HCL 180/2022.

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

3) Se vor respecta toate restrictiile, conditionarile si zonele de protectie impuse in avizele de

utilitati, parte componenta a acestui PUZ.

4) Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de retele, in conditiile in care retelele existente se mentin in pozitia mentionata in avizele distribuitorilor.

5) Pentru extinderile si modificarile de retele, precum si pentru retelele noi se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati eliberate de operatorii de retelele anterior autorizarii si executiei acestora.

6) Toate constructiile propuse vor dispune de platforme subterane, interioare sau exterioare, dimensionate si pozitionate conform legislatiei, destinate colectarii deseurilor menajere, ce permit colectarea selectiva a acestora si accesibile usor.

7) Retelele de apa, canalizare, refulare , alimentare cu gaze, energie electrica, termoficare, telecomunicatii realizate de investitori intra in proprietatea operatorilor de retele.

8) Proiectele pentru bransamente la termoficare vor fi continute in documentatiile DTAC.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU

CONSTRUCTII

1) Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinate, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu.

Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

3) Parcelele destinate executării de construcții, în conformitate cu utilizările admise în zona, vor respecta condițiile minimale prevăzute prin planul de reglementari si zonificare functionala propus.

4) Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute in regulamentul

afere PUZ, cu excepția dezmembrărilor pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

5) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public din cele propuse conform prezentei documentatii de urbanism

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

6) Se admit operatiuni ulterioare de parcelare, comasare/alipire, reconfigurare a parcelelor existente in zona de studiu la momentul aprobarii PUZ cu respectarea legislatiei in vigoare.

7) Amplasamentul ce a generat PUZ este reprezentat de terenul cu numar cadastral 204228, in suprafata de 5190mp.

8) Se vor respecta regimul minim si maxim de inaltime stabilite in cadrul reglementarilor detaliate pentru fiecare zona reglementare propusa, conform partea III- Zonificare functionala.

9) In prezentul regulament inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana in punctul cel mai inalt al constructiei.

10) Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile in care se incadreaza in aspectul general al zonei propuse, asa cum este detaliat in partea III-Zonificare functionala, a prezentului regulament.

11) Toate constructiile vor avea acces la reseaua publica de termoficare, in coditiile in care acesta va fi extinsa si functionala in zona de studiu.

CAPITOLUL 8-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, PARCAJE SI

IMPREJMUIRI

1) Autorizatia de constructie va contine obligatia mentierii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HCJC 115/2013.

2) Autorizarea executarii constructiilor ce necesita locuri de parcare se realizeaza doar daca exista posibilitatea amplasarii acestora in afara drumurilor publice si respecta HCL 113/2017,cu modificarile ulterioare.

3) Numarul minim al locurilor de parcare necesar fiecarei functiuni se va determina cu

respectarea HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare.

4) Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii(organizarilor de santier).

CAPITOLUL 9 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone functionale:

- ZRM1-Zona mixta constructii P+4E-P+9E cu functiuni publice la parterul imobilelor-servicii (turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, inclusiv alimentatie publica, birouri, parcaje si locuire colectiva la etajele superioare ale imobilelor
- ZRL4p-Zona locuinte colective cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica, avand regim de inaltime P+1E-P+4E

PARTEA IV REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 10 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015, in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-biantina, medievala, poz.15 in LMI 2015.

CAPITOLUL 11 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află in **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului

Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o fostă zonă industrială, ce făcea parte din cartierul vechi Mica Industrie, mare parte din ele dezafectate sau functionand ca și imobile servicii, comerț, precum și o enclava de loturi locuințe individuale, ramasă între zone de servicii, comerț, locuire colectivă, în imediată apropiere a bd. I.C. Brătianu și bd. Al. Lapusneanu.

În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află la limită și pe terenurile studiate, urmând a fi asfaltate străzile, marite conform studiilor de circulații și extinse utilitățile, ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 5-Utilizări admise

ZRM1-Zona mixtă construcții P+4E-P+9E cu funcțiuni publice la parterul imobilelor- servicii (turism, sănătate, infrumusețare, etc.), comerț, inclusiv alimentație publică, birouri, parcaje și locuire colectivă la etajele superioare ale imobilelor

ZRL4p-Zona locuințe colective cu posibilitate de amplasare dotări și funcțiuni aferente acestora la parterul imobilelor (servicii de proximitate, parcaje, comerț, inclusiv alimentație publică) având regim de înălțime P+1E-P+4E

Articolul 6-Utilizări admise cu condiționari

ZRM1 - se admit zone de parcaje la parterul clădirilor, vizibile doar pe fațadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,

-clădirile propuse cu alte funcțiuni decât locuire colectivă la etajele superioare parterului și etajului 1, nu vor putea avea locuințe colective integrate în aceste imobile,

-se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente în clădirile destinate preponderent locuirii colective pentru activități necesare exercitării de profesii liberale

-suprafata desfasurata totala aferenta functiunii de locuire colectiva va fi maxim 90% din suprafata totala desfasurata propusa in zona de reglementare ZRM1

-suprafata minima desfasurata aferenta functiunii sanatare, servicii medicale va fi minim 1% din suprafata desfasurata aferenta ZRM1

-se admit terenuri de sport acoperite sau descoperite ce vor deservi imobilele proiectate in zona de studiu

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca acoperite sau descoperite, etc... necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;

-se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare, peste inaltimea maxima admisa

-se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa

-se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

ZRL4p- *se admit pe langa locuire colectiva sau parcare la parter si primul etaj al cladirilor si functiuni de tip birouri, servicii, sanatare, birouri profesii liberale, cu program de functionare intre orele 8.00-17.00 si flux vizitatori redus*

- se admit imobilele cu functiunea de invatamant (gradinita, scoala primara, after-school) vor ocupa integral un imobil, daca aceasta functiune nu este combinata cu alte functiuni ce sunt complementare acesteia

-se admit birouri profesii liberale in limita a 25% din suprafata apartamentelor aferente imobilelor cu functiune preponderenta de locuinte colective

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale, de tip garare, echipamente retele edilitare, platforme colectare resturi menajere, locuri de joaca acoperite sau descoperite, etc...,necesare conform legislatiei in vigoare pentru functiunile admise;

-se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare, peste inaltimea maxima admisa

-se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului, peste inaltimea maxima admisa

-se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

- se admit constructii pentru activitati culturale, activitati sportive cu acordul vecinilor directi ai imobilului propus

-se admit panouri publicitare,totemuri, firme publicitare,etc...

Articolul 7-Utilizari interzise

ZRM1 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

ZRL4p- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

-orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

(1)Se considera construibile parcelele cu dimensiuni minime:

- **ZRM1**- deschidere la strada minim 20metri si suprafata teren minim 1000mp
- **ZRL4p**-deschidere la strada minim 12m si suprafata teren minim 200mp
- se permit dimensiuni mai mici ale parcelelor pentru retele edilitare si echipamentele retelelor edilitare in toate zonele de reglementare, conform legislatie specifica fiecarui distribuitor de retele.
- se mentin construibile parcelele cu dimensiuni mai mici decat cele reglementate prin prezentul PUZ, care la momentul aprobarii PUZ sunt deja construite, pana la desfiintarea constructiilor de pe acestea
- se permite construirea pe parcele cu deschiderea minima de 8m si suprafata terenului minim 150m doar pentru constructii amplasate insiruit, avand regim de inaltime maxim P+2E.

(2) La fazele de proiectare ulterioare aprobarii PUZ se permite ca zona reglementata sa suporte operatiuni cadastrale(dezmembrari, comasari, alipiri), cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prin acest PUZ se permite dezlipirea sau parcelarea ulterioara a loturilor de teren aferente

etapelor de investitii preconizate in planul de actiune anexa PUZ (ex.:circulatii auto si pietonale), cu conditia mentinerii functiunilor si zonelor de reglementare stabilite prin documentatia de urbanism.

(3) Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12 metri** (cu exceptia parcelelor pentru circulatii, parcaje, spatii verzi , locuri de joaca, piste biciclete, echipamente retele edilitare si retele edilitare) ;

(4)Nu se admit parcelări care ar genera suprafețe de teren destinate executării de construcții, spații verzi sau străzi cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute prin regulamentul propus, cu excepția dezmembrărilor¹ pentru echipare tehnico-edilitară, după caz. (post de transformare, etc).

(5)In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice,conform Lege nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, stabilite de autoritati si aprobate de Consiliul Local al Municipiului Constanta..

(6)Circulatiile auto, pietonale, spatiile verzi, retelele edilitare, loturile aferente constructiilor, se vor dezmembra pe etape, conform planului de actiune.

(7)Dezmembrarile, comasarile/alipirile ulterioare acestui PUZ nu vor necesita intocmirea altor PUZ-uri, daca in urma dezmembrarilor anterioare autorizatiilor de construire se va respecta forma si dimensiunea minima pentru fiecare tip de parcela conform articolului 8, Sectiunea II, al prezentului regulament , exceptie dezmembrarile si alipirile pentru echipamente, instalatii, ce pot avea suprafata minima necesara functionarii acestora.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata 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, după cum urmează:

- **ZRM1**-cladirile se vor amplasa la minim 3m fata dealiniamentul terenului, cu respectarea retragerilor minime intre cladirile de pe parcele diferite si a insoririi camerelor de locuit conform O.M.S. nr. 119/2014

- Se va putea depasi distanta minima spre aliniament cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati; trepte de acces in cladiri si terase; balcoane amplasate la mai mult de 4 metri de la cota finita inferioara a balcoanelor pana la cota terenului amenajat, pe o adancime de maxim

1,5m de la fatada cladirii spre aliniament; terase acoperite si descoperite amplasate la nivelul parterului, cu inaltime maxima de 4,5m de la cota terenului amenajat, doar pentru deservirea functiunilor publice de la nivelul parterului imobilelor, fara depasirea aliniamentului; elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse; elemente de signalistica publicitara; realizarea de lucrari edilitare subterane; echipamente edilitare, parcaje descoperite; alei carosabile si pietonale; platforme subterane depozitare deseuri menajere; locuri de joaca si mobilier urban; statii transport calatori; statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri; fara depasirea limitei terenurilor.

- **ZRL4p**-cladirile se vor amplasa pe limitele de proprietate, daca acesta este specificul imobilelor existente de pe parcelele direct invecinate, sau amplasate la o distanta minima de 3m fata de aliniamentul terenului, in conditiile in care imobilele invecinate sunt retrase la mai mult de 1m fata de aliniamentul terenului, cu respectarea retragerilor minime intre cladirile de pe parcele diferite si a insoririi camerelor de locuit conform O.M.S. nr. 119/2014.

Se va putea depasi aliniamentul terenurilor cu maxim 0.6metri, de la inaltimea de 3.5metri desupra trotuarului amenajat cu elemente de signalistica publicitara,elemente de iluminat ale fatadei,cornisa acoperisurilor ce nu implica scurgerea apelor pluviale in afara proprietatilor.

- Se va putea depasi distanta minima spre aliniament, fara depasirea limitei de proprietate spre acesta, cu rampe auto si rampe pentru persoane dizabilitati; trepte de acces in cladiri si terase; balcoane amplasate la mai mult de 3 metri de la cota finita inferioara a balcoanelor pana la cota terenului amenajat, pe o adancime de maxim 1,5m de la fatada cladirii spre aliniament; terase acoperite si descoperite amplasate la nivelul parterului, cu inaltime maxima de 4,5m de la cota terenului amenajat, doar pentru deservirea functiunilor publice de la nivelul parterului imobilelor; elemente decorative si de iluminat ale fatadelor propuse; elemente de signalistica publicitara; realizarea de lucrari edilitare subterane; echipamente edilitare, parcaje descoperite; alei carosabile si pietonale; platforme subterane depozitare deseuri menajere; locuri de joaca si mobilier urban; statii transport calatori; statii incarcare electrica, trepte de acces in cladiri; fara depasirea limitei terenurilor.

Pentru toate zonele de reglementare, cladirile propuse vor fi retrase de la aliniament astfel incat distanta dintre cladirile existente si cele propuse spre aliniamente opuse sa fie de minim jumatate din inaltimea celei mai inalte, aceasta distanta crescand la 2/3 din inaltimea celei mai inalte daca imobilul existent pe aliniamentul opus are functiunea de locuire.

Depășirea aliniamentului cu trepte de acces, rampe de acces la garaje, platforme, elemente signalistica, iluminat, pergole, copertine este interzisă.

Sunt permise subsolurile amplasate pe limitele parcelelor daca acestea sunt amplasate sub cota trotuarului pe portiunea dintre aliniament si retragerea minima a constructiilor din care fac parte.

Sunt permise constructiile tehnice si edilitare in zona dintre retragerea minima si aliniament,daca acestea sunt tratate arhitectural la fel ca si constructiile pe ale caror terenuri se amplaseaza.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

ZRM1

*- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte **ZR**, respectandu-se o distanta minima de 5metri pana la limita de proprietate;*

- distanta intre cladirile de pe parcele diferite va fi egala sau mai mare cu 1/3 din inaltimea cladirii celei mai inalte

- cladirile se vor dispune fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cu modificarile ulterioare;

- echipamentele propuse supraterane se vor putea amplasa la o distanta de minim 1metru fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- nivelurile subterane ale constructiilor vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

ZRL4p

- se interzice amplasarea cladirilor cu ferestre de vedere pe limitele parcelei, respectandu-se distanta minima de 3metri pana la limita de proprietate

- se permite amplasarea cladirilor pe limita de proprietate in conditiile obtinerii acordului notarial al proprietarilor terenurilor pe acele limite;

- *distanța între clădirile de pe parcele diferite cu fațade având ferestre de vedere va fi egală sau mai mare cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m;*
- *clădirile se vor dispune față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014;*
- *echipamentele propuse supraterane se vor putea amplasa la o distanță de minim 1metru față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*
- *nivelurile subterane ale construcțiilor vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;*
- *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare.*

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă amplasate pe terenurile reglementate în prezentul PUZ va fi egală sau mai mare cu 2/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte;*
- *se poate reduce la jumătate distanța minimă între fațadele clădirilor ce nu au ferestre ale camerelor de locuit;*
- *se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;*
- *clădirile se vor dispune întotdeauna astfel încât să se respecte prevederile O.M.S. nr. 119/2014, cu modificările ulterioare;*
- *în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;*
- *se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;*
- *se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila.*

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor

unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accesuri auto și pietonale la toate construcțiile propuse, dimensionate în funcție de specificul funcțiunilor propuse.

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

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

Se propune reamenajarea strazii Oborului prin micșorarea zonei carosabile până la o lățime de 6,4m, cu o bandă pe sens, parcaje paralele cu circulația carosabilă pe fiecare parte, având lățimea de 2.5m, zonă verde cu lățimea de 1m pe fiecare parte, piste biciclisti cu lățimea de 1.5m pe sens și trotuare pietonale cu lățimea minimă de 1.8m pe fiecare parte a strazii.

Se propune reamenajarea strazilor Ardealului si Industriei prin realizarea de spatii verzi aliniament perimetrare zonei carosabile, cu latimea de minim 1m, dimensionarea carosabilului la latimea de 7m pentru dublu sens si dimensionarea trotuarelor la minim 2,5m pe fiecare parte a strazilor.

Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuare, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenurile studiate.

Vor exista accesuri auto si pietonale la toate loturile studiate, in zonele de acces auto parcajele publice si spatiile verzi aliniament fiind intrerupte pentru amenajarea acestora.

Drumurile publice din cadrul zonei reglementate prin PUZ vor avea raza de racordare in dreptul carosabilului de minim 6metri.

Articolul 13 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, astfel:

- *în interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.*
- *in parcaje amenajate de catre investitor in incinta sau in zonele perimetrare acesteia, cu respectarea distantelor maxime fata de constructiile pe care le deserve, reglementate conform legislatiei;*

Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament;

Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii.

Este interzisa stationarea autovehiculelor pe partea carosabila a drumurilor publice, trotuarelor, spatiilor verzi, pistelor de biciclisti.

Datorita schimbarilor climatice, sunt obligatorii urmatoarele masuri in cazul parcajelor amenajate in exterior, la nivelul solului:

-parcajele exterioare amplasate la sol vor fi amplasate pe terenul amenajat cu dale inierbate, pentru a permite scurgerea usoara a apelor pluviale pe acele zone;

-parcajele amenajate la exterior, la nivelul solului, vor fi protejate de copertine antigrindina si pentru umbrire in zonele destinate vizitatorilor functiunilor publice.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Articolul14 – Inaltimea constructiilor

· ZRM1

-Inaltime-minima P+4E(19m) si maxim P+9E(maxim 34m)

-se admite regim de inaltime mai mic de P+4E doar pentru functiuni comerciale, servicii, sanatate, cultura, echipamente publice, constructii functiuni retele edilitare, echipamente, instalatii, mobilier urban .

· ZRL4p

Inaltime- minim P+1E(minim 7m) si maxim P+2E(maxim 13m) pentru terenuri intre 150mp si 250mp, maxim P+3E(maxim 16m) pentru terenuri intre 261mp si 499mp, maxim P+4E(maxim 19m) pentru terenuri mai mari de 500mp

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

Este admisa depasirea inaltimii maxime cu un etaj tehnic necesar instalatiilor.

Este admisa depasirea inaltimii maxime cu casa de scara necesara mentenantei acoperisurilor cladirilor. Se considera cota terenului amenajat cota terenului amenajat din deptul accesului principal in cladire.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Sunt admise constructii functiuni retele edilitare, echipamente, instalatii, mobilier urban cu inaltime mai mica decat inaltimea minima admisa in toate zonele de reglementare.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformarea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă.

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

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

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- *arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;*
- *nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);*
- *mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;*
- *se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, iar la construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei;*
 - *este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;*
- *amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică în vigoare la data aprobării PUZ;*
- *acoperirea construcțiilor se va realiza cu acoperisuri tip terasă, pe care se pot amplasa instalații de captare a energiei solare și instalații de climatizare, precum și alte posibile instalații necesare datorită schimbărilor climatice*

- pentru finisajele fatadelor si pentru mobilierul urban, cu exceptia mobilierului urban din locurile de joaca, se vor folosi culori din gama alb, gri, bej si alte culori pastel, ce reflecta mai bine lumina solara si nu permit incalzirea excesiva a fatadelor si implicit a spatiilor interioare, culorile vor fi deschise, apropiate de cele naturale;
- este permisa folosirea de culori saturate, pentru marcarea unor accente, fara a depasi 15% din suprafata totala a fiecărei fatade pentru care se folosesc;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea constructiilor sau anexelor;
- se permit placajele din piatra naturala, materiale compozite, caramida aparenta in culori naturale;
- alegerea culorilor fatadelor constructiilor va tine seama de cladirile invecinate deja realizate, pe masura ce se realizeaza constructiile in zona;
- toate elementele fatadelor constructiilor, anexelor si imprejmuirilor vor fi corelate din punct de vedere cromatic pe fiecare proprietate si vecinatate din zona reglementata;
- se interzic golurile de ferestre si usi in forme atipice (triunghi, cerc, etc...)
- nu se permit inchiderile balcoanelor si teraselor daca acest lucru nu a fost reglementat in autorizatiile de constructie initiale ale imobilelor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastrate in fatada sau in ghenele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor;
- se interzice amplasarea aparatelor de climatizare pe fatadele principale, vizibile dinspre circulatiile auto si pietonale, daca nu sunt mascate cu tabla perforata sau alte materiale in aceeasi culoare cu finisajul fatadei pe acea zona;
- cromatica imprejmuirilor si finisajele folosite vor fi asemanatoare cu cele utilizate pentru constructiile edificate pe fiecare parcela;
- sunt interzise inscristurile publicitare realizate prin vopsirea fatadelor sau imprejmuirilor;
- este permisa montarea firmelor publicitare cu respectarea HCL 105/2021;
- pentru functiunile ce permit accesul publicului sunt permise culori , materiale, sigle, totemuri si logouri publicitare specifice marcii hypermarketurilor, supermarketurilor,

show roomurilor ce vor detine sau inchiria in respectiva zona de reglementare.

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.

De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior subterane, destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr- un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare, de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele. Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente conform avizelor furnizorilor de retele(SC RAJA SA, Retele Electrice) si legislatiei in vigoare(ORDIN 239/2019-NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice).

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran. Se va asigura evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuar, incastrate in fatada

sau in ghenele de instalatii, astfel incat sa nu afecteze aspectul arhitectural al constructiilor.

Toate parcelele vor dispune de spatii in interiorul acestora, pentru colectarea deseurilor menajere.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii , cu respectarea urmatoarelor conditii:

b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se vor obtine, in prealabilul autorizarii, acordurile proprietarilor acestora,

c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,

d) daca este vorba de antene, cu respectarea legislatiei specifice acestora.

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

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 HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore/arbusti la patru locuri de parcare, amplasati pe o raza de maxim 100m in jurul parcajului.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere , utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, mai ales schimarilor climatice de temperatura, și favorabile faunei antropofile specifice, conform anexa 2 a HCJC 152/2013.

Se vor prevedea perdele verzi de protectie in zonele de protectie ale retelelor, conform legislatiei specifice.

In acceptiunea prezentului RLU, prin sintagma "spatii verzi" se intelege "spatiile verzi proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, amplasate pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice" si nu se asimileaza prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor sau Ordonantei de Urgenta 195/2005 privind protectia mediului.

Nu se vor planta arbori si arbusti cu radacini adanci in zonele retelelor subterane.

Plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (Instrucțiunile tehnice de proiectare a spațiilor verzi pentru localitățile urbane - Indicativ P. 41- 73, din 21.06.1973).

Suprafetele de teren situate in zonele retragerilor spre strazi vor fi amenajate peisagistic. Vor putea fi amplasate in aceste zone de retragere alei pietonale, alei carosabile, trepte si rampe de acces in cladiri si in zonele cu parcaje, precum si elemente de signalistica publicitara si mobilier urban.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, pentru ZRM1 este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri permeabile, decorative sau din gard viu, cu soclu opac spre strazi de maxim 20 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

- Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei

-porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publica.

- este recomandata evitarea realizarii imprejmuirilor pentru cladirile ce au la parter functiuni publice dar, in cazul in care totusi se decide realizarea acestora, sunt permise imprejmuiri permeabile sau tip gard viu, avand o inaltime de maxim 1,5metri inaltime.

Pentru ZRL4p sunt permise imprejmuiri ce au soclu opac maxim 50cm si o inaltime maxima de 1,8m spre strazi si 2m spre limitele laterale si posterioare pentru cladirile ce nu au functiuni publice la parter si este recomandata evitarea realizarii imprejmuirilor pentru cladirile ce

au la parter functiuni publice dar, in cazul in care totusi se decide realizarea acestora, sunt permise imprejurii permeabile sau tip gard viu, avand o inaltime de maxim 1,5metri inaltime.

Pentru toate zonele de reglementare panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejuririi, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejurire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejururilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton) si a materialelor usor inflamabile.

Este obligatorie imprejurirea locurilor de joaca si terenurilor destinate activitatilor cu copii cu materiale in culori complementare imobilelor existente in jurul acestora, avand partea supraterana din materiale ce permit vederea in interiorul locului de joaca si cu o inaltime de maxim 1.8m.

Este obligatorie imprejurirea terenurilor de sport. Pentru acestea se poate realiza o imprejurire avand partea supraterana din materiale ce permit vederea in interiorul terenului de sport, dublata de gard viu, avand maxim 5metri inaltime.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

- **ZRM1**
- POT maxim 45%
- **ZRL4p**
- POT maxim 40%

Articolul 20-Coeeficient maxim de utilizare a terenului

-
- **ZRM1**
- CUT maxim 3,6 (rezultat din marirea cu maxim 20% a CUT reglementat existent 3.0, transformat din CUT volumetric)
- **ZRL4p**
- CUTmaxim-1,2 pentru locuinte colective fara functiuni publice (calculat pornind de la CUT initial maxim 1,0, reglementat in PUG Constanta pentru locuinte fara alte functiuni)

- CUTmaxim-1,5 pentru locuinte colective cu functiuni publice la parterul cladirilor
(calculat pornind de la CUT initial maxim 1,28, reglementat in PUG Constanta pentru locuinte cu
functiuni complementare)

CAPITOLUL 12- INTRAREA IN VIGOARE

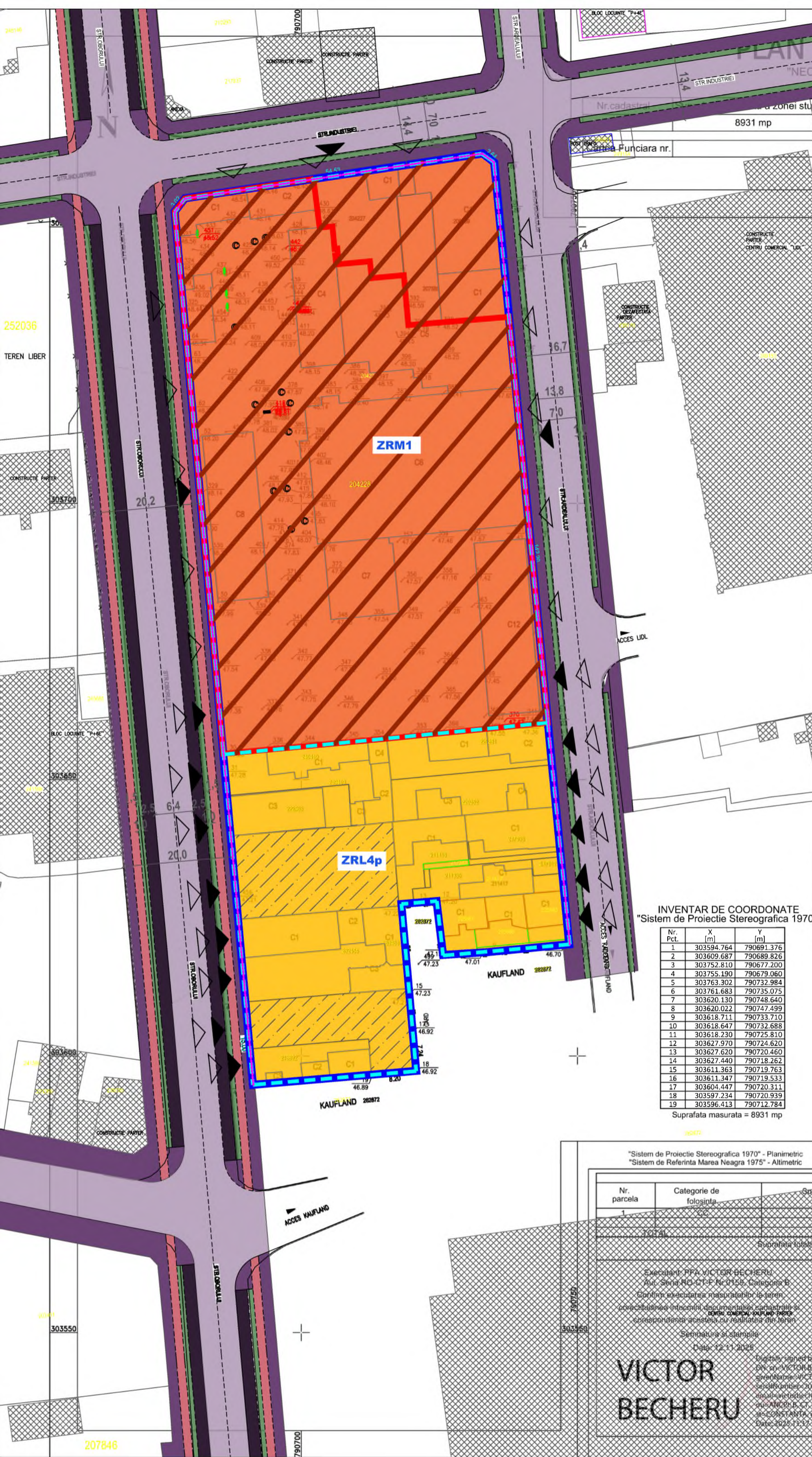
Articolul 21 - Intrarea in vigoare

*Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001
prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.*

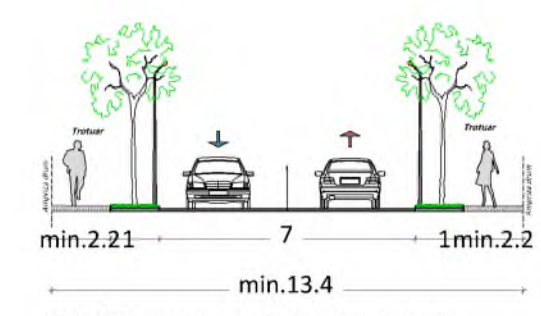
*Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara
autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.*

Intocmit,

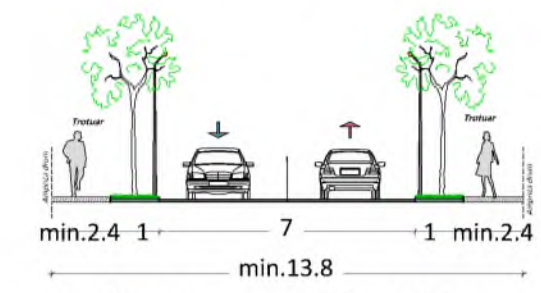
Urb.Marculescu Roxana



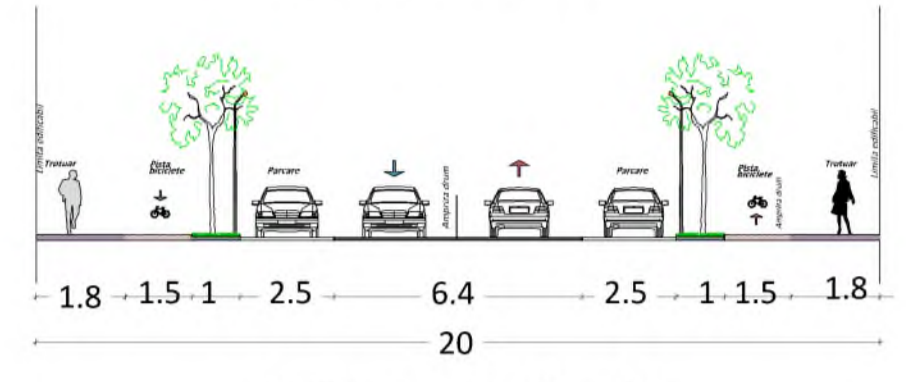
Profile strazi existente si propuse



Profil propus str.Industriei



Profil propus str.Ardealului



Profil propus str. Oborului

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone de reglementare:

ZRM1-Zona mixta constructii P+4E-P+9E cu functiuni publice la parterul imobilelor- servicii (turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, inclusiv alimentatie publica, birouri, parcaje si locuire colectiva la etajele superioare ale imobilelor
 POT-45%
 CUT-3,6
 Inaltime-maxim P+9E(maxim 34m)

ZRL4p-Zona locuinte colective cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica avand regim de inaltime P+1E-P+4E
 POT-40%
 CUTmaxim-1,2 pentru locuinte colective fara functiuni publice(calculat pornind de la CUT initial maxim 1,0, reglementat in PUG Constanta pentru locuinte fara alte functiuni)
 CUTmaxim-1,5 pentru locuinte colective cu functiuni publice la parterul cladirilor(calculat pornind de la CUT initial maxim 1,28, reglementat in PUG Constanta pentru locuinte cu functiuni complementare)

Inaltime-minim P+1E(minim 7m) si maxim P+2E(maxim 13m) pentru terenuri intre 150mp si 250mp, maxim P+3E(maxim 16m) pentru terenuri intre 261mp si 499mp, maxim P+4E(maxim 19m) pentru terenuri mai mari de 500mp

Se vor respecta restrictiile stabilite pentru zonele de protectie si de siguranta ale retelor edilitare existente in zona de studiu, conform avizelor date de autoritati.
 Se va respecta legislatia in vigoare privind suprafata spatiilor verzi la momentul intocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 si HJ 152/2013 , cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentului PUZ.

UTR	S construita max.ima	S verde minima	S alei,parcaje exterioare	S total
ZRM 1	2682mp(45%)	1490mp(25%)	1788mp(30%)	5960mp(100%)
ZRL 4p	1188.4mp(40%)	742,75mp(25%)	1039,85mp(35%)	2971mp(100%)
Total	3870.4mp(43%)	2232,75mp(25%)	2827,85mp(32%)	8931mp(100%)

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	303594.764	790691.376
2	303609.687	790689.826
3	303752.810	790677.200
4	303755.190	790679.060
5	303763.302	790732.984
6	303761.683	790735.075
7	303620.130	790748.640
8	303620.022	790747.499
9	303618.711	790733.710
10	303618.647	790732.688
11	303618.230	790725.810
12	303627.970	790724.620
13	303627.620	790720.460
14	303627.440	790718.262
15	303611.363	790719.763
16	303611.347	790719.533
17	303604.447	790720.311
18	303597.234	790720.939
19	303596.413	790712.784

Suprafata masurata = 8931 mp

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA	
BENEFICIAR: SC HOLIDAY BEACH SRL SC ASTORIA BUILDING SRL	
PROIECTANT URBANISM: BIA ROXANA MARCULESCU	
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu	
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu	
PROIECTANT GENERAL:	
PROIECTANT CIRCULATII:	
STUDIU GEOTEHNIC:	
LUCRARI CADASTRU:	
VERIFICATORI:	
NR PROIECT: 10 FAZA: PUZ DATA: NOIEMBRIE 2025 REVIZIE:	
OBSERVATII:	
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
ADRESA : PARCELA NR.CAD.204228; MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA	
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI URBANISM	
SCARA PLAN: 1:1000	
NUMAR PLAN: U-03	

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusa reglementare PUZ S-8931mp
 - Limita amplasament ce a generat PUZ S-5190mp
- ZRM1** Indicativ zone de reglementare
- Retrageri minime edificabil propus fata de aliniament teren
 - Limite zone de reglementare propuse
 - Teren proprietate privata cadastru neactualizat in ETERRA
 - Constructii existente invecinate cu zona studiata prin PUZ

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Piste ciclisti
- Parcaje publice
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZRM1**-Zona mixta constructii P+4E-P+9E cu functiuni servicii(turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, birouri, parcaje, locuire colectiva la etajele superioare
- ZRL4p**-Zona locuinte colective cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica avand regim de inaltime P+1E-P+4E
- Spatii verzi de aliniament si de protectie,plantatii parcaje